

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190202/0002043

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 03 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Ganesh shetty

SA - 303,
Purva Sunshine Apartment,
Kaikondrahalli, Sarjapur Main Road,
Bengaluru - 560035

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : MANTRI WEBCITY 3A

Mantri Developers PVT. LTD,
No.41 Mantr House,
Vittal Mallya Road,
Bengaluru - 560001.

Represented by: Sri.G.V. Chandrashekar,
Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **YASHPAL SINGH MAHAL** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **MANTRI WEBCITY 2A** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I have booked an apartment bearing flat number 1302 in PWP Block measuring area of 1445 Sq. ft in the project of MANTRI WEBCITY by MANTRI DEVELOPERS PVT LTD and signed Agreement for Sale on 27th June 2015 with agreement value as Rs. 72,57,455/-. The developer committed the possession date of the property as 31st Oct 2017. The payment of Rs.71,51,403/- is paid to developer until date based on CLP. On 23rd June 2017, developer communicated the revised timeline for completion and handover of the apartment as end of July 2018. Thereafter

[Handwritten signature and date 03/08/19]

developer is non-committal on the handover and completion of the project. The project status is also not shared on regular basis. After several follow-up, developer communicated via email that apartment shall be handed over for interiors in Dec2018. This timeline is also not met and no further possession and completion dates are communicated. I have availed a SBI home loan amounting to Rs, 55,00,000/- for which EMI of Rs, 58,265/- is being paid on the monthly basis since Aug 2015. I have incurred a huge financial loss due to my investment in this project as I haven't received the possession of the apartment as committed in agreement plus I have the additional burden of paying the monthly Bank EMI on my home loan amount. I don't see any visibility of getting early possession nor do I see any concentrated effort from the developer to complete the project to provide the respite. In view of the repeated false commitments on part of the developer on the project completion and possession of the apartment, The Complainant prays for full refund of the payment made to the respondent also an interest of 10.55% compounded interest per annum for the tenure of delay in delivery on the following grounds:

Relief Sought from RERA : Full refund with 10.55 compounded interest

1. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:06/03/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಲಾಯಿತು ಆ ದಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ ನಂತರ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.
2. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ತನ್ನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 9ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ರೂ. 71,41,810/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ನಡೆಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡುವುದಾದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ತಾನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.
3. ಆದ್ದರಿಂದ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಒಂದು ಪ್ರಶ್ನೆ ಎಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರೇ? ಇಲ್ಲವೇ ಎನ್ನುವುದು.

[Handwritten signature and date 03/03/19]

4. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಯಾಕಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆಂದು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

a) Loss of rental income on the property calculated at a market value of such property for let out on rental basis @ Rs.30000 per month amounting to Rs. 4,80,000 for the tenure of delay in delivery b) Mental agony due to uncertainty in the investment made by the Complainant in the above referred property of the Respondent c) Mental agony and incremental market value considerations for purchasing a new property of similar nature in the current market time as compared to the year 2015 when Complainant had purchased the property of the respondent considering the fact that the respondent is not able to commit the delivery date and the current agreement be terminated as prayed in this paragraph. d) Loss of real estate agency charges paid for the purchase of the property of the respondent and re-incurring a cost for purchase of new property instead.

5. ಅವಗತಿ? ಹನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Authority, within the powers conferred upon it under Section 4(2)(1)(C) of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016, has granted registration of Respondent's project under RERA in which the promoter has undertaken to complete the project by 30.01.2020. This said date is independent of the date that had been stipulated under the Agreement of Sale. As per the judgment rendered by the Hon'ble Bombay High Court in the case of Neelkamal Realtors Suburban Pvt. Ltd., Vs Union of India & others, it is trite law that the promoter can prescribe fresh time period, independent of the time period stipulated in Agreement of Sale at the time of registration of the project as per Section 4(2)(1)(C). Hence the respondent herein is saved by the abovementioned ratio decedendi of the Hon'ble Court and further, is well within its rights as per the abovementioned judgment.

Devi
636719

6. ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದೇ ಇರುವುದಕ್ಕೆ ಬೇರೆ ಕಾರಣಗಳು ಇದ್ದಾವೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

"it is hereby submitted that the schedule flat could not be delivered on the date as mentioned in the said construction agreement due to various reasons such as

- a. Firstly, there is no availability of sand due to strike by sand suppliers and lorry drivers;*
- b. Secondly, the Hon'ble High Court of Karnataka had imposed restriction on the working hours of construction by the builders. Subsequently, the pace at which construction work should have proceeded declined further adding to delay in handing over possession of the apartment.*

The formulated plan of construction was delayed and also for force and other reasons such as non - availability of raw materials, work force and other Force Majeure events, which are beyond the control of the respondent. As per the construction agreement, it is specifically mentioned and agreed upon that the date of delivery of possession with regard to apartment is subject to payment of all dues by complainant and issuance of the occupancy certificate. The completion of project named MANTRI MANYATA LITHOS is burdened due to non payment of installments on time by other purchasers in the project.

I state that, while the construction work was under progress, during November 2016, our country faced demonetization, due to which there was major financial crises. The respondent was also affected financially and faced various issues to continue with the construction work in a smooth manner.

Dohu
03/07/19

As stated supra and coupled with the fact that the respondent's project was a big one, laborers were large in number. Laborers at the construction site were to be paid their daily wages for their work. Since the laborers did not possess bank accounts, the respondent could not deposit/transfer the money to their respective accounts.'

7. ಇವುಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Force Majeure ಕಾರಣಗಳು ಅಂತ ಕರೆಯುತ್ತಾರೆ ಆದರೆ ನಾನು ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ, ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳದಿದ್ದರೆ ಆಗ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇವಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಕಾರಣಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
8. ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಮತ್ತು ತಾವು ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧನಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಲು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It states that, facts being so, the above mentioned complaint is premature and shall not be maintainable before this Hon'ble Authority at this stage. In this background, I state that there was no wilful delay or fault on the part of the respondent in handing over possession of complainant's flat. Since the respondent ad been diligent in applying for grant of registration and extension and had been continuously making efforts to complete the project diligently, the respondent cannot be held responsible for the delay even before the new cutoff date sanctioned by the real Estate Regulatory Authority.

It is submitted that the Agreement entered by the complainant that and the respondent was very much before RERA Act2016 which came into existence. Hence the terms and conditions as agreed between the parties through legally binding agreements cannot be suppressed with the provision of the RERA Act, 2016. Hence, in case of any wilful delay on the part of the respondent herein,

Devi
03/08/19

Clause 14.5 would be made applicable and not provision of RERA Act, 2016. However, in the present case, there is no wilful delay on the part of the respondent and hence the complainant is not entitled for any kind of delay compensation from the respondent. As agreed and contemplated in Clause 6.4 of the Agreement for Construction, there is no wilful delay on the part of the respondent.

9. ಮೇಲಿನ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ತಾನು ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧನಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ, ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಪರಿಗಣಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಈಗಾಗಲೇ ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಉಳಿಯುವ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ *Delay Compensation* ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆಯ್ಕೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಸೇರಿದ್ದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತನಗೆ *Refund* ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ನಂತರದಲ್ಲಿ *Delay Compensation* ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.

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: 02/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 30/05/2019ಕ್ಕೆ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190202/0002043** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನವೆಂಬರ್ 2017ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.71,51,403/- ಗಳ ಮೇಲೆ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ *Delay Compensation* ಅಂತ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 03.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ) 03/08/19
Adjudicating office