

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180603/0000888

ದಿನಾಂಕ: 05 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : PRITESH KOTIAN

Shanti 1,302, Sai Gardens, Seegehalli,
Bengaluru - 560115

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Skylark Mansions Pvt Ltd.,
Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited.,
Skylark Chambers,
No 37/21, Tellappachetty Layout, Ulsoor Road,
Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ PRITESH KOTIAN ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As per my agreement with skylark, The project was suppose to get over by March 2017 with six month grace period ie. Sep 2017. This project was on halt for over 6 month during the year 2017. After passing the grace period, they sent a mail and revised the date to June to Oct 2018. And now they are saying the possession will be on

1
5/09/18

Dec 2018. Till date, I have not received any compensation from skylark, neither any definite answer on the penalty for the delay on possession.

Relief Sought from RERA :Penalty for delay in possession

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ತನಗೆ ರೇರಾ ಪ್ರಕಾರ Delay Compensation ಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:31/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.5 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

It is submitted that the Respondent is in the process of completion of the construction of the Apartments and the date of delivery of possession as per RERA is 31st December, 2019. However, the Respondent has made phenomenal progress in the construction and finishing process of the Unit is in progress. It is pertinent to submit that the possession is likely to hand over to the Complainant by March, 2019 which is much before the date agreed for delivery of possession as per RERA.

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:02/09/2014 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ನಿಬಂಧನೆ 6 ರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:31/03/2017 ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳು grace period ಸೇರಿದಂತೆ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಒಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದು ಮತ್ತು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2019 ಕ್ಕೆ ಎಂದು ತಾವೇ ನವೀಕರಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Delay Compensation ಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2017 ರ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಪ್ರಕಾರ ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ 2019 ರ ಡಿಸೆಂಬರ್ ನಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿಬಂಧನೆ 6.4 ರಲ್ಲಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.4/- ರೂಗಳನ್ನು Damages ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 1011 ಚದುರಡಿಯ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.2,022 ರೂಗಳು ಆಗುತ್ತದೆ. ಅದು ತುಂಬಾ ಕನಿಷ್ಠವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಬಂದ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೊಸದಾದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಹಾಗೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡರೆ ಮತ್ತು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ 18 ಅನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

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: 03/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:31/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರು ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 09/08/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದು ಅವರ ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

3

5/9/18

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/180603/0000888 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಅವರ UNIT ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 05.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ]

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer