

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190310/0002330

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 03 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SUDHARANI GOLI
FORTUNA KRISH APARTMENT
FLAT B-308, Bengaluru -560043

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mr. Padmaiah Vuppu
Fortuna Krrish
Fortuna Constructions India Pvt Ltd.,
#3156, 12th Main, H.A.L 2nd Stage,
Indiranagar, Bengaluru -560008

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SUDHARANI GOLI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Fortuna Krrish ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:05/04/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ಪುನಃ ಇಬ್ಬರಿಗೂ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿ ದಿನಾಂಕ:03/05/2019 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಶರವಣ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:24/05/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಗಂಡ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

Deenu
03/08/19

As per Construction agreement between me and the builder, project is expected to be delivered by September 2015 till date project was under construction and no progress towards completion of the project. Quality of Construction is poor and not as per construction agreement. Builder has started and finishing other project of his like Fortuna Blue wings, Fortuna acacia, Fortuna aster etc. Builder/Promoter is not responding to mail and phone communication. Builder is threatening me when asking for completion of the project

Relief Sought from RERA : Pursue Promoter/Builder to complete the project.

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಯೂನಿಟ್ ಅನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿ ತನಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2015 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲದ ಕಾರಣ ತಾನು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
4. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಮಾರ್ಚ್ 2015ರ ಒಳಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎದುರಿದಾರರು ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ Construction Agreement ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವಂತೆ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2015 ಹಾಗೂ ಮೂರು ತಿಂಗಳು grace period ಸೇರಿದಂತೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.
5. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಾವು ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಗುಣಮಟ್ಟ ಚೆನ್ನಾಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ಆಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ14(3) ಪ್ರಕಾರ ಗುಣಮಟ್ಟದ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವದೇ ಅಧಿಕೃತ ವರದಿ ಇಲ್ಲ. ತಾನು ಆ ಬಗ್ಗೆ Skill ಹೊಂದಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಿಲುವಲ್ಲ.

Devi
07/04/19

6. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Allot ಮಾಡಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಲ್ಲಿ ಇರುವ ದೋಷಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ನಂಬಲರ್ಹ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ತಜ್ಞರ ವರದಿ ಅಗತ್ಯ. ಅದರ ನಷ್ಟದ ಪ್ರಮಾಣವನ್ನು ಕಂಡುಹಿಡಿಯಲು ಯಾವುದೇ ಮಾನದಂಡವಿಲ್ಲ. ತಜ್ಞರ ವರದಿ ಇಲ್ಲ. ಅವರಿಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ತೊಂದರೆಗಳು ಇವೆ, ಯಾವ ರೀತಿಯ Quality ಯಲ್ಲಿ ಕೊರತೆ ಇದೆ ಅಂತ ತಜ್ಞರು ಮಾತ್ರವೇ ಹೇಳಬೇಕು. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕ್ಷಮೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದು.

7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೊತೆ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ದಿನಾಂಕ:20/03/2017 ಕಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿರುವುದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ.50,35,000/- ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2017 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಕೂಡ ಅವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

8. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31-12-2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರ ಪ್ರಕಾರ OC ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ 2017 ರಲ್ಲಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಮತ್ತು ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲವೆಂದು ಭಾವಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ OC ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೇವಲ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟರೇ ವಿನಃ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರ ರೀತ್ಯಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಿ OC ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Peru
03/04/19

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: 10/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190310/0002330** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:20.03.2017 ರಂದು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ನಂತರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರಂತೆ OC ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕಾನೂನಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.25,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು. [ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 03.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

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