

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190115/0001873

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 23 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SHIBUNATH SOMANATHAN NAIR

B-1105, Nitesh Forest Hills, Seegehalli,

Kadugodi, Kannamangala P.O,

Bengaluru – 560067.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿವಾರರು : ASSETZ MARQ

Assetz Whitefiled homes Prv Ltd.,

Embassy Icon Annexe, Infantry Road,

Bengaluru – 560001.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SHIBUNATH SOMANATHAN NAIR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ASSETZ MARQ ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. I booked a 3BHK unit in Tower 1 (Neighbourhood 1) in Dec 2014. As part of the NH1 they also promised to deliver operational school from 2018. Please find attached ATC, ATS from Assetz with details of amenities promised. My agreement had May 2018 as the possession date. 2. In April 2015, Assetz communicated to us through email that they have advanced the possession date and they are planning to complete and handover by October 2017. Thereafter they have accelerated the construction slabs and raised demand notes in advance vis-a-vis payment milestones agreed in the construction agreement signed 3.

Done
23/04/19

By January 2017, they have completed the building structure and raised demand notes for 85% of the unit value. I have paid all the raised demands on time. Please find attached ledger giving details of milestones and payments made. 4. During April-May-June 2017, I have raised multiple emails asking for clarifications on possession date for the project and the school. CRM communicated on email that they have changed the delivery date to April 2018. They also communicated on email that they are on track with school construction and will be operational by June 2018 5. In between RERA came into effect and the project was registered with December 2018 as the possession date. The plan as submitted to RERA did not have school at all 6.

Relief Sought from RERA: Pay delay penalty as per RERA from Oct 2017

2. ಫರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:14/02/2019ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ಅಜೀತಾ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ A 094 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 01/12/2018ರ ಒಳಗಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅಂದರೆ Grace period ಸೇರಿದಂತೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಅಜೀತಾ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಧಾನನಾಗಲು NGT ಆದೇಶ ಇತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 1 ರಿಂದ 3 ಇದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

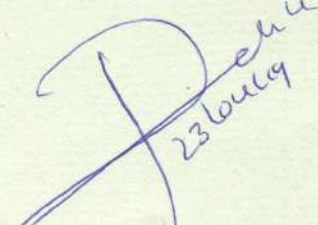
The Project Assetz Marq - Phase 01 was approved vide PRM/KA/RERA/1251/446/PR/171016/000973 by this Honourable Authority with a completion date as 31/12/2018 for Phase 01. The said certificate is annexed as Annexure-01.

[Handwritten signature]
23/01/19

The Respondent has obtained the Occupancy Certificate for Assetz Marq Phase 01 on 23rd January 2019 from Bangalore Development Authority (BDA). The Occupancy Certificate is annexed as **Annexure- 02**.

The Respondent has applied to the competent authority (Jurisdictional village panchayat) for property assessment and the Katha bifurcation for each unit which is prerequisite for execution of Sale Deed and handover of unit to each of the customer including the complainant. The acknowledgment of the application by the authority is annexed as **Annexure-03**.

3. ಮುಂದುವರೆದ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಶೇಕಡಾ 90% ರಷ್ಟು ಕೆಲಸಗಳನ್ನು ಪೂರೈಸಲಾಗಿದೆ ಜನವರಿ 2019ಕ್ಕೆ ತಮಗೆ Occupancy certificate ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 14/03/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಿರುವ ಶ್ರೀಮತಿ ಅಜೀತಾ ಇವರು Occupancy certificate ಬಂದಿರುವುದರಿಂದ ತಾವು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.
4. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(10) ರ ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು Occupancy certificate ಬಂದ ಎರಡು ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡಾ Occupancy certificate ಬಂದ ಕೂಡಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಮುಖ್ಯವಾದ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ ಕೇವಲ Occupancy certificate ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ತಕ್ಷಣವೇ ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಕರ್ತವ್ಯ ಮುಗಿಯುವುದಿಲ್ಲ. ಎಲ್ಲಾ Amenities ಗಳೊಂದಿಗೆ ವಾಸ ಯೋಗ್ಯವಾಗಿರುವಂತೆ Unit ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಜುಲೈ 2018ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 23/01/2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ 6 ತಿಂಗಳ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಒಂದು ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ನೋಡಿದರೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವವರೆಗೂ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರ ಬಂದ ನಂತರ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಪರಿಹಾರದ ಬಗ್ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಮಾನ್ಯ ಬಾಂಬೆ ಉಚ್ಚನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೇಳಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.


23/01/19

1. WP N.3737/2017- Neelkamal Realtors Suburban Pvt.Ltd., v/s Union of India in the High Court of judicature at Bombay

The operative portion at para 285 stating at para 285 "provisions of RERA are prospective nature" is only provided in lieu of the order being voluminous.

2. Before the Maharashtra Real Estate Regulatory Authority, Mumbai in complaint No. CC006000000055230 Anita and sanjay Kamble V/s Govind Marutirao kalkde.

The operative part of the order states "keeping in mind the larger interest of all the allottee of the said Project, awarding interest this stage here only 60% of the super structure work is completed, would mean jeopardising the project completion"

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ಅಂತ ಹೇಳಿ ಹಣವನ್ನು ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ್ದಾರೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:01/12/2018 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದು ಕೂಡಾ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:23/01/2019 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೂ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕಾರ್ಯ ಬದಲಾವಣೆಗೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ, ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ತಿಳಿಯುತ್ತದೆ. ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರ ಬಂದಿರುವುದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ Delay Compensation ಬಗ್ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಲು ಅಧಿಕಾರವಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:01/12/2018 ಕ್ಕೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಇನ್ನೂ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ಈಗಾಗಲೇ ನಾವು ಏಪ್ರಿಲ್ ತಿಂಗಳಲ್ಲಿದ್ದೇವೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ Compensation ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡದೇ ಹೋದರೆ ಅವರು ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವುದನ್ನು ವಿನಾ ಕಾರಣ ಮುಂದಕ್ಕೆ ಹಾಕಬಹುದು. ಹೀಗಾಗಿ

[Handwritten signature and date 23/04/19]

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡುವವರೆಗೆ ಕೊಂಚವಾದರೂ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

6. 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: 15/01/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 14/02/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/190115/0001873 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 01 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕ:23/01/2019 ರ ವರೆಗೆ ಅವರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯಂತೆ Delay Compensation ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:24/01/2019 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/-ಗಳನ್ನು ಪರಿಹಾರದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಡಲು ಆದೇಶಿಸಿದೆ.

2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 23.04.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer