ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180328/0000626

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Pradeep Kumar .B**
403 Renaissance Woods JB Kaval
Sy No 43 New no 43(P), Yelahanka Hobli
Bengaluru -560015

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Badrinath**
DIVYA JSR LIMELITE,
DIVYA INFRA PROPERTIES PVT LTD,
Divya JSR Limelite Site No 004
Survey no 30, Hessarghatta, Bangalore Pipe Rd
Bengaluru -560015

"ತೀರ್ಪು"

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು **Pradeep Kumar B** ಎನ್ನುವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. **DIVYA INFRA PROPERTIES PVT, LTD.,** ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **DIVYA JSR LIMELITE** ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದರು. ತಮಗೆ ತಾವು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 04/05/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾಲಿನಿ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಪರ ಶ್ರೀ ಮಹೇಶ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 22/06/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಎದುರಿ ಪರ ವಕೀಲರು ಬಂದ ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ದಿನಾಂಕ: 12/03/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 241 ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿರುವ ಅದೇಶದಂತೆ ಇದರಲ್ಲಿಯೂ ಮಾಡಬಹುದೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಅದನ್ನು ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು A Wing ನಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನಂ. 406 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ದಿನಾಂಕ: 28/10/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ತಾನು ಈ ಸಂಬಂಧ ರೂ. 31,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 2016 ರಿಂದ ಇದುವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಯಾವುದೇ ಬೆಳವಣಿಗೆ ಕಂಡುಬರುವುದಿಲ್ಲ. ತನಗೆ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಅನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 241 ರಲ್ಲಿ ಇರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಆ ಕೇಸಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಇದೇ ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟನಿಂದ Exit ಆಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 2016 ರಲ್ಲಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಅನ್ನು ಇದುವರೆಗೂ ಕೊಡದೇ ಇರುವುದಕ್ಕೆ ಮೂಲ ಕಾರಣವೇನು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು Agreement ಕಾಪಿಯನ್ನು ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿನ ನಿಬಂಧನೆ 15 ರಲ್ಲಿ BBMP ಯಿಂದ Commencement Certificate ಬಂದ ದಿನದಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಮತ್ತೆ ೩ ತಿಂಗಳು grace period ಅಂತ ಬರೆದು ಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ Commencement Certificate ಯಾವಾಗ ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಯಾರು ಹೇಳಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ದಿನಾಂಕ:28/10/2017 ಎಂದಾಗುತ್ತದೆ. 3 ತಿಂಗಳ grace period ಎಂದರೆ ಜನವರಿ 2018 ಆಗುತ್ತದೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಿಲುವು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ Exit Option ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಲೆಕ್ಕಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಅವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣ ರೂ.30,39,694/- ರೂಗಳು ಇರುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ Cancelation Charges ಅಂತ ರೂ.2,40,266/- ಅಂತ, VAT ಕಡೆ ರೂ.1,13,405/- ಹಾಗೂ Service Tax ಅಂತ ರೂ.91,152/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುರಿದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ ರೂ.25,94,872/- ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು Cancelation Charges ಅನ್ನು ಕೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಇದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ 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 ಪ್ರಾಧಿಕಾಂವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 28/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180328/0000626** ನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರಿಗೆ ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ರೂ.28,35,138/– ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಅಸಲು ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಲ್ಪಟ್ಟ ತೆರಿಗೆ ಹಣ ರೂ.2,04,557/– ಅನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಅಗತ್ಯವಾದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 04.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY