

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180416/0000750 -

CMP/180416/0000751

ದಿನಾಂಕ: 03 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : M. RAMACHANDRA AND

BOOMI RAMACHANDRA

NO 690, SRI MAHALAXMI,
SVT ROAD, DEVASANDRA, KR PURAM,
Bengaluru -560036

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : 1) NASIR MOHIDEEN, MANAGING DIRECTOR OF M/s

WESTLINE CONSTRUCTIONS &

DEVELOPMENTS PVT. LTD., COMPANY

2) MANAGING PARTNER OF YAMUNA

HOMES & INFRASTRUCTURES(R)

Westline Signature,

YAMUNA HOMES & INFRASTRUCTURES (R)

MALLIKATTA, KADRI, MANGALORE,

Dakshina Kannada- 575002

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ M RAMACHANDRA AND BOOMI RAMACHANDRA

ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Westline Signature, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಒಬ್ಬರೇ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Dev
31/10/18

ಈ ಎರಡೂ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಒಂದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಎರಡೂ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಒಂದೇ ತೀರ್ಪಿನಲ್ಲಿ ಜಂಟಿಯಾಗಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು Common Order ಬರೆಯಲಾಗುತ್ತಿದೆ.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:07/05/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಇದೇ ಕೇಸಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ Cheque Bounce ಕೇಸಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿ ಅದರ ಪರವಾಗಿ ದಾಖಲು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ವಕೀಲರು ದಿನಾಂಕ:02/08/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪುನಃ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:03/09/2018 ರಂದು ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ:05/09/2018 ರಂದು ಕರೆಸಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ವಿಚಾರಣೆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಇದೇ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಚೆಕ್ ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಆ ಚೆಕ್ ಗಳು ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ Negotiable Act ನಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 138 ರಂತೆ ಖಾಸಗಿ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ನಂತರದಲ್ಲಿ CC 57104/16 ಅಂತ ನೋಂದಣಿ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆಯ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಕಾಪಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.07 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

The complainant submits that the accused did not honor their words, commitments and promises made to the complainant. Instead, the accused came to the complainants house at K.R Puram, Bangalore during April 2015, and the accused sought for some more time for making the said payments to the complainant and his family members. When they were reluctant to extend the time any further, the accused agreed to convey to the complainant and his daughter, an additional super built up area of 5,000 Sq.ft. by way of liquidated damages, i.e. the Schedule property of 17,000 Sq.ft of super built up area plus additional 5,000 Sq.ft of super built up area (total 22,000 Sq.ft) referred to as 'Revised Schedule Property'. The complainant



and his daughter were not agreeable to this proposal and instead they demanded the immediate repayments of the entire sum of Rs.10.00 Cores (Rupees Ten Cores) agreed to be paid by the accused on 21.10.2014 at Ocean Pearl Hotel, Mangalore and thereafter.

ಮೇಲಿನ ಅಂಶದ ಪ್ರಕಾರ Accused ಎಂದರೆ ಇಲ್ಲಿನ ಡೆವಲಪರ್. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ 22,000 ಸಾವಿರ ಚದುರಡಿಯ ಜಾಗದ ಬಗ್ಗೆ ಚೆಕ್ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದು ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ NI Act ಪ್ರಕಾರ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವಂತೆ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಈ ಕಾರಣದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಸ್ತುತ ಫಿಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆ ಇರುವುದನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾಣಿಜ್ಯ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆಯು ಬೇರೆ Cause of Action ಇರುತ್ತದೆ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಅರ್ಜಿಯು ಬೇರೆ Cause of Action ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ವ್ಯಾಜ್ಯವು Civil ಸ್ವರೂಪದಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ತಾನು ಹೂಡಿರುವ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆಯು ಅಪರಾಧಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಜಾಗದ ಮೇಲೆ Title ಇಲ್ಲದೆಯೇ ಹಣವನ್ನು ಸಂಗ್ರಹಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ, ಅದು ತಪ್ಪು ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮಾತನ್ನು ಹೇಳುವುದು ಅವಶ್ಯಕವಾಗಿದೆ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ NI Act ನಂತೆ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆ ಹೂಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾದ ವಿಚಾರ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಿರುದ್ಧ CC 57104/16 ಎನ್ನುವ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆಯನ್ನು Negotiable Instruments ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 138 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಕರ್ನಾಟಕ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ನಿಯಮಗಳನ್ನು ರೂಪಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರನ್ವಯ ನಿಯಮ 31 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಇರುವ ಫಾರಂ (O) ನೋಡಿದಾಗ ಅದರ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.6 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ.

Claim not pending with any other court, etc:

The applicant further declares that the matter regarding which this appeal has been made is not pending before any court of law or any other authority or any other tribunal(s)

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ಅವರು Tick Mark ಹಾಕಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಇದೇ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ Claim ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರೂ ಸಹ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ Claim ಇದೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡರೂ ಸಹ ಅದಕ್ಕೂ ಇದಕ್ಕೂ ಯಾವುದೇ ಸಂಬಂಧವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆಯು ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಸ್ವರೂಪದ್ದು. ರೇರಾದಲ್ಲಿರುವ ಮೊಕದ್ದಮೆಯು ಸಿವಿಲ್ ಸ್ವರೂಪದ್ದು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ರೀತಿ ಅವರ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎರಡೆರಡು ಕೇಸ್‌ಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ನಡೆಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ಕೇಸು ಇರಬಾರದು. ಆದರೂ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ರೂಲಿಂಗ್ ಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಅವುಗಳ ಒಟ್ಟು ತಾತ್ಪರ್ಯವೇನೆಂದರೆ Negotiable Instruction ಕಾಯ್ದೆ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣ ಇದ್ದರೂ ಸಹ ಅದು ಕ್ರಿಮಿನಲ್ Offence ಗೆ ಸೀಮಿತವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಆ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆಯಲ್ಲಿ ಒಳಗೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯದಲ್ಲಿ ವಸೂಲಾತಿ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದು ಎಂದು ಕೇಳಿದ್ದನ್ನು ಉದಾಹರಣೆ ಸಮೇತ ಕೊಡುತ್ತಾರೆ.

NI Act ನಲ್ಲಿ ಚೆಕ್ ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಅದು ಕ್ರಿಮಿನಲ್ Offence ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂಬ ಕಾರಣದಿಂದ NI Act ನ ಕಲಂ 138 ರಂತೆ ಖಾಸಗಿ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ಚೆಕ್ ನಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ನಿರ್ಬಂಧವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂದರೆ NI Act ನಲ್ಲಿ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ವಸೂಲಾತಿಗೆ ಹೋಗಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ನಿರ್ಬಂಧವಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ನಿರೂಪಿಸಿದ ನಿಯಮವು ಮತ್ತು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71 ರಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ನಿರ್ಬಂಧವನ್ನು ಹೇರಲಾಗಿದೆ.

4
03/06/18

ಆದುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯು ಒಪ್ಪತಕ್ಕ ವಿಚಾರವೇ ಅಲ್ಲವೇ ಅಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವಾಗ ಅವರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಆ Property ಅನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ನೋಡಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಪ್ಯಾರಾ 17 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Averments in paragraph No. 4.17 are denied as false. There is no cause of action to be before this authority as the project is moving in full swing to be completed in 2023. The averments such as Respondent being cordial only till the month of June 2017, suppressing the truth, made false submissions etc, are denied as false. The Respondent submits that the Complainants had filed PCR in 2016 and that the Respondent is cordial with the complainants till date and is willing to allot and register the proportionate land in 2023 in favour of the complainants.

ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು ಇನ್ನೊಂದು ಕಾರಣದಿಂದ ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎಂದು. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು investor ಆಗಿರುತ್ತಾರೆಯೇ ಹೊರತು allottee ಅಥವಾ buyer ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Online ಮೂಲಕ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

Subject of Complaint : Complaint to Regulatory Authority. Under sec 31 of the Act.

Facts of Complaints: Enclosed Below.

Relief Sought from RERA: Enclosed Below.

Interim Order Required: List of Documents along with Relevant Documents enclosed.

Docu

ನಂತರ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ನಿಲುವನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಎಂತಹ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆಂದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:02/08/2018 ರಂದು ಈ ರೇರಾದ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅವರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ Written Arguments of the complainants with citations/ case laws ಅಂತ ಹೇಳಿ ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ತಾವು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ಏನೇನು ಪರಿಹಾರಗಳನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇವೆ.

Compensation(s) sought in Form No. O

The Hon'ble Authority and the Adjudicating Officer should take into consideration the amount of gain made by the Respondents on the amount of Rs. 5.00 crores (Rupees Five Crores only) sale consideration received by them, the amount of loss caused to the complainants/ Purchasers. Compensation for harassment, mental agony, torture harassment caused to the complainant and her father.

The complainants/Applicants pray as follows:

1. To repay the entire amount of Rs. 10.00 crores (Rupees Ten crores only) which the respondent No. 1 had agreed and undertaken to pay the applicants way back on 21/10/2014 and 12/6/2015, plus interest at 18% p.a. calculated from the dates of making payments to Respondents i.e., August 2013 with compensation of Rs. 2.00 crores (Rupees Two Crores) as said below.
2. Or to refund sale consideration amount equal to the current value of property – e.g. 23,000 Sqft. Of super built up area i.e. 23,000* 5,000/- = Rs. 11.50 crores with interest at 18% per annum on that amount, with compensation of Rs. 2 crores (Rupees Two Crores only) for causing losses, inconvenience, mental agony and harassment to the applicants because of the unlawful and malicious acts, defective services and unfair practices by the Respondents.

[Handwritten signature]

3. To award compensation for loss and/or injuries suffered by the applicants due to negligence, cheating, unlawful acts of the Respondents and also grant punitive damages.
4. To award mesne profit to applicants and to pay such sums as may be determined by the Hon'ble Authority with exemplary costs and expenses to meet the ends of justices,
5. That the Respondents should be punished severely so that culprits of similar kind would be afraid to indulge in such unlawful and malicious activities.
6. And to grant such other reliefs in favor of the applicants as the Hon'ble Authority deems fit in the circumstances of the case, in the interest of justices and equity.

Interim application praying for interim Payment of compensation/ penalty, dues, interest etc is enclosed with complaint.

ಈ ಎರಡೂ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಅವರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರಲ್ಲಿ ಆದರೆ ತಮಗೆ ಏನೇನು ಪರಿಹಾರಗಳು ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದು ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ರಲ್ಲಿ ಅದೂ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ. ಇದನ್ನು ಕಾನೂನು ಒಪ್ಪುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಇನ್ನೂ ಅವರದ್ದೆ Written Arguments ನಲ್ಲಿ ಅವರೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಅವರ ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಿನ ವ್ಯವಹಾರವು ರೂ.22,000 ಚದುರತಿಯ ಭೂಮಿಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಅಥವಾ ಆ ಅಳತೆಯ Super Built-up Area ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವೆ ದಿನಾಂಕ:09/08/2013 ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ:12/06/2015 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನಲಾದ ಎರಡು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್‌ಗಳು ಇರುತ್ತವೆ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಯಾವುದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್, Plot ಅಥವಾ Building ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲರಾದರೆ, ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Allottee ಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 2(D) ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

7
21/6/18

Allootee in relation to a real estate project, means the person to whom a plot, apartment or building, as the case may be, has been allotted, sold (Whether as freehold or leasehold) or otherwise transferred by the promoter, and includes the person who subsequently acquires the said allotment through sale, transfer or otherwise but does not include a person to whom such plot, apartment or building, as the case may be, is given on rent:

ಇದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಬ್ಬ Allootee ಅಂತ ಅನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ Aggrieved Person ಒಬ್ಬ Allootee ಆಗಿರಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 11 ಸಾವಿರ ಚದುರಡಿ ಜಾಗವನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:23/05/2018 ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.5ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Complainants claim that this agreement dated 12-06-2015 is an agreement entered into between them and the Respondents wherein the Respondent had agreed to buy 11000 Sqft and accordingly had issued a cheque for Rs. 5,00,00,000/- It is these 2 cheques of Rs. 2,50,00,000/- each which were not honored where the subject matter of Criminal case is CC.

57104/2016 filed U/s 138 of Negotiable Act. All these actions of the complainants clearly demonstrate that they are not the actual and actions of the complainants clearly demonstrate the they are not the actual and bonafide purchasers but are the investors in the project. With malice intentions and to take revenge against the Respondent, the Respondent,

ಈ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಈಗಾಗಲೇ ಮೇಲಿನ ಚರ್ಚೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗಾಗಲೇ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆ ಹೂಡಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅವರ ಪರಿಹಾರದ ಪ್ರಾರ್ಥನೆಯನ್ನು ಮನ್ನಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

8
03/06/18

ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪರಸ್ಪರ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಹಾಗೂ ಅವರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಗಮನಿಸಿದಾಗ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಅಂಶಗಳು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ತನಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯ ಬೇಕಾದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Allottee ಆಗಿರಬೇಕು. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ.5,00,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ನೀಡಿದ್ದು ಅದರಿಂದ 22,000 ಚದುರಡಿಯ ಜಾಗವನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಅದು ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾದ Plot, Flat, Building ಖರೀದಿಸಲು ಬಂದವರಲ್ಲ ಅನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 2 ಚೆಕ್ ನೀಡಿದ್ದರು. ಅದು ರೂ.5,00,00,000/- ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ. ಆ ಚೆಕ್ ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡಿದೆ, ಆ ಬಗ್ಗೆ ಕ್ರಿಮಿನಲ್ ಮೊಕದ್ದಮೆ ಇದೆ. ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಎರಡು ವೇದಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ Award ನೀರಿಕ್ಷಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ Section 2(d) ನಲ್ಲಿ ವಿವರಿಸಿರುವಂತೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Allottee ಅಲ್ಲವಾಗಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

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: 16/04/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 07/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದಿನ Maintainability ಬಗ್ಗೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:02/08/2018 ಕ್ಕೆ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದ್ದ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಪುನಃ ದಿನಾಂಕ:03/09/2018 ಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ವಾದ ಮಂಡನೆಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:05/09/2018 ಕ್ಕೆ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

Devi
21/6/18

ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 2023 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ Proportionate Land ಅನ್ನು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180416/0000750** ಮತ್ತು **CMP/180416/0000751** ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವ ಪ್ರಾರ್ಥನೆಯನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 03.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer