

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180703/0000996

ದಿನಾಂಕ: 07 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ARCHANA PATIL

#318, 18TH g MAIN,
6TH Block Koramangala
Bangaluru - 560095

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SJR Primus

SJR Prime Corporation Pvt. Ltd.
7th Floor, # 1 Industrial Layout,
Koramangala 7th Block
Bangaluru - 560095

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ARCHANA PATIL ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SJR Primus ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I under signed Archana Patil had booked 3 bhk flat in Hamilton Homes by SJR Prime Corp with flat bearing No 404 in Unit C in Block Albany from the SJR builder on 6th September 2013. By paying advance of Rs. 10,31,329 which was paid to the builder via two installments Rs. 4,00,000/- on 23rd Sep 2013 and Rs. 6,31,329/- on

Primus

5th October 2013 respectively. I and Builder signed the Agreement to Sell and Construction Agreement on 6th September 2014 which clearly says that the possession of the property will be handed over to me on July 2016. However, till date possession of the flat is not handed over to me and on the inspection of the project I can make see that flat is not ready yet . Plus progress is very slow and builder keeps changing the possession date. At least the possession date got changed around 4 times in this duration of delay. I have paid approximately around Rs. 43,59,034/- in total to the builder with regard to the above mentioned flat but the builder has not handed over the possession of the flat as per the agreed timeline and also no sign of delivery of possession even after delay of two years. In order to buy flat I have taken home loan so I need to pay EMIs to the bank this regard and I am staying in the rented houses it is very difficult for me to manage the payment of EMIs as well as monthly rent which is really causing stress to me.

Relief Sought from RERA :

Refund with 18% interest and compensation

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಏಕೈಕಕಾರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ ಇಲ್ಲದೆ ಅವರ ಪರವಾಗಿ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿದಾರರು ಅಂತ್ಯದವರೆಗೂ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ 31/07, 24/08, 04/09, 20/09 & 27/09 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಮೊಮ್ಮೊದಲಿ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಸಾಕಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆಂದು ವೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು Projectನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಶೇಕಡ 18%ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕ In case the allottee wish to withdraw from the Project without presides to any other remedy available, to return the amount received by him... ಅಂತ ಬರೆದಿರುತ್ತದೆ.

Handwritten signature

ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಯಾವುದೇ Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ತಾನು ಯಾಕಾಗಿ Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ Construction Agreement ನ ನಿಬಂಧನೆ 5.4ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರು ತಮ್ಮದೇ ಕಾರಣದಿಂದ Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ಶೇಕಡ 20% ರಷ್ಟು ಆ Flat ನ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ನಿಬಂಧನೆ ಹಾಕಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಹಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ Flat ನ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ 32,63,984/-ರೂ. ಇರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ನಿಧಾನ ಪ್ರವೃತ್ತಿಯ ಕಾರಣ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿದ ಆಪಾದನೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ Construction Agreement 5.4 ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

In the event of termination as aforesaid, the First Party inspite of arbitration, shall be entitled to recover from the Second Party 20% of the total cost of construction reserved therein as liquidated damages and tax/duty implication if any suffered by the First Party.

ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:06/09/2014 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ನಿಬಂಧನೆ 6.1 ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಜನವರಿ 2017 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಒಂದು ವೇಳೆ Delay Compensation ಕೊಡುವುದಾದರೆ Super built-up Area ದ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.3/- ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದು ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲಿನ ಬಾಧ್ಯತೆ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ಮೇಲಿನ ಬಾಧ್ಯತೆಗಳ ಅಂತರವನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 07/12/2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಇದರ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳದೆ ತಾವೇ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕಿಂತ ಬೇರೆ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Deew
24/12/18

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರ ವಿಶ್ವಾಸವನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದಾಗ ಅದಲ್ಲಿ ಆಶ್ಚರ್ಯವೇನಿಲ್ಲ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2013 ರಿಂದಲೇ ಹಂತ ಹಂತವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಜನವರಿ 2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆ ರೀತಿ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಕಾಲಾವಧಿಗೆ ಕಾನೂನಿನಲ್ಲಿ ಅವಕಾಶವಿದೆಯಾದರೂ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ತೊಂದರೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಸೂಚಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ಅನ್ನು ಕೂಡ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ಮುರುಗಡೆ ಇಲ್ಲದೆ ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 18% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ರೇರಾ ನಿಯಮ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ ಮಾತ್ರ ಅವರು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು.

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: 03/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

Per

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180703/0000996 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ GST ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 07.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ]

(ಕೆ. ಕಾಲಾಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer