

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180901/0001208

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SUMATHI .M

#24, 2nd main road,

AK Collony, Tavarekere Main road,

BTM 1st Stage, Opp ST Johns Wood Apt

Bangaluru- 560029

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Commune Properties India PVT LTD

COMMUNE

No. 218, 19th Main Koramangala, 6th Block,

Bangaluru- 560095

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **SUMATHI .M** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇಷಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **COMMUNE** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Project commune for which possession was promised in Dec 2015 is still not processed. We do not see any progress in construction. CRM team is not taking any responsibility in updating the status. Cancellation action too is not being processed. Kindly do the needful as EMI is been taken on a monthly basis. Sale agreement and loan details

have been attached for your kind persual. Looking forward to hear from you at the earliest.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/10/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇರಲಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಪ್ರತಿನಿಧಿ ಹಾಜರಿದ್ದರು. ದಿನಾಂಕ: 23/10/2018ರಂದು ಮತ್ತೆ ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಮನವಿ ಮಾಡಿ **Agreement** ಪ್ರಕಾರ **Delay Compensation** ಕೊಡಲು ಹಾಗೂ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಿಳಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದ ಪ್ರಕಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ **Refund** ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. **Dec 2015**ರಲ್ಲೇ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದರು, ಆದರೆ **Project**ನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಗೊಳಿಸಲು ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು **Project** ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ **Sale Agreement**ನ ನಬಂಧನೆ 13 (C) & (D) ಪ್ರಕಾರ ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

C). Cancellation Charges – Cancellation charges shall be Rs. 300/-per sq. ft which shall be deducted from the amounts returnable to the Purchaser

D) Time to Refund – The Purchaser herein shall be refunded only after sale of the unit and receipt of monies from new purchaser, under no circumstance the Developer will pay the money to the PURCHASER on its own.

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು **Project** ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು **Project** ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಅದನ್ನು ಗೌರವಿಸಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು **Refund** ಹಣವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವಣ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಇಬ್ಬರೂ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Signature

Particulars	Amount
1. OCR	7,24,808
2. Loan	22,77,100
3. P Fee	11,798
4. Pre-EMI	5,743
5. EMI	8,55,596
6. To Be paid	4,029,00
7. Registration	2,00,000
TOTAL	44,77,945
Delay Compensation	
Balance	

4. ಮೇಲಿನ ಪಟ್ಟಿ ನೋಡಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಟ್ಟು ರೂ.40,75,045/- ರೂಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುವುದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಈ ಕೇಸಿನ ಪಕ್ಷಕಾರರು 2014 ರಲ್ಲಿ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

5. ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಹಣವನ್ನು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇಗು ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ತನ್ನ ಇಚ್ಛೆಯನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿದರೆ ಸಾಕು. ಅಂದರೆ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ಆ ರೀತಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ In Accordance with the terms of the Agreement for sale ಎಂದಿರುವುದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೋಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದಲ್ಲಿ ಕೊಂಚ ಹಣವನ್ನು Forfeit ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ.

6. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ನೋಡಿದಾಗ 2014 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಅದರ ನಿಬಂಧನೆ 13(C) ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

Cancellation Charges- Cancellation charges shall be Rs.300/- per sqft which shall be deducted from the amounts returnable to the purchaser

7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2015 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರ್ಚ್ 2016 ರಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿಲ್ಲವೆಂದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವ ವಿಳಂಬ ನೀತಿಯಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಮೇಲಿನ Forfeiture ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಬಳಸಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ.

8. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಾಗ ಅದಕ್ಕೆ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಎಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ನಿಯಮ 16 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಂದು ನಾಳೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದಾದರೆ ಯಾವ ದಿನದಿಂದ ಯಾವ ದರದಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಬರೆದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನದಿಂದ ನಿಯಮ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದರಂತೆ ಅವಾರ್ಡ್ ಬರೆಯಬೇಕಾಗಿದೆ.

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: 01/09/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ.



ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 23/10/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180901/0001208** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಅಂತಹ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದ ಗಾಲ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ಕೊಟ್ಟ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
6. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:27.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No: 1208

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ 11

ವಿಷಯ Sumathi . M
Commune

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

Date: 11.03.2022

Complaint No. CMP/180901/0001208

Matter is taken up before pre-Lok Adalath for conciliation. On behalf of the Complainant-Sumathi M and on behalf of respondent-developer/promoter Senior Legal Manager by name Sri. N. Srinivas are present.

The parties to the litigation have amicably settled the matter in the following terms:

- (a) The respondent has agreed to the repay a sum of Rs.15,74,349/- (Rupees Fifteen lakhs seventy four thousand and three hundred forty-nine only) within six months from toady with interest at 10% p.a. to the complainant-Sumathi. M.
- (i) The respondent will calculate the interest from February 2019 till November 30th 2019 and from April 2021 till the final settlement i.e., August 2022
- (b) The respondent has agreed to pay the balance amount Rs.28,80,000/- including other dues if any to HDFC Bank Loan Account No.612518541.
- (c) The respondent has agreed to pay Rs.2,00,000/- by way of NEFT/RTGS to the account No.38685476455 of the complainant-Sumathi. M, State Bank of India, Tavarakere Branch, IFSC Code SBIN0018235 by the end of this month i.e., on or before 31.03.2022.

Continued....

11/3/2022
2022
11/3/22
(KAR 2004/2015)



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp.No: 1208

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ 12

ವಿಷಯ Sumathi . M
Commune

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

(d) The respondent has also agreed to pay Rs.1,00,000/- each on every month (April to July) on or before 10th. On sixth month i.e., August 2022 he shall pay entire balance amount with agreed rate of interest.

(e) The parties to the litigation have agreed to cancel the agreement dated 24.06.2014 in respect of the unit No.21108, 2 BHK, 11th Floor, **Tower B, Commune-1**, apartment complex after repayment of the entire amount.

(f) In terms of the above, the matter is stand closed.

Judicial Conciliator
(Gopalakrishna Rai)

(KAR 2024/2015)
Advocate Conciliator
(Preethi Narayanavanam)

Complainant

Respondent

11/03/2022