

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181016/0001459

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 29 ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : S.RAJESHWAR SHARMA

#32/42, second floor,

17th cross padmanabhanagar

Bengaluru – 560070.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ramu. M

Roshan Gardenia Apartment

No. 001, Roshan Palace Apartment,

92/A, 1st Cross, Kaduriguppe,

Banashanlari 3rd Stage,

Bengaluru- 560 085.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ S.RAJESHWAR SHARMA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕುರಿತು 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **ROSHAN GARDENIA APARTMENT** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Builder is not committal on handing over of flat in livable condition, as per verbally committed date. Always demands for money orally for taxes with out proper demand in writing. He ends all his meetings with out any conclusion or commitment. Which is affecting my finances due to payment towards housing loan/interest & towards house rent

Relief Sought from RERA : Immediate handing over or refund with penalties

Delu
29/01/19

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 29/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರಾಮ ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 24/12/2014ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಸಾಕಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಆರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ರಂದು Project ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದರೂ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಗಿಸಿಲ್ಲ. ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ನಡೆದ Meeting ನಲ್ಲಿ ಕೂಡಾ ತಮ್ಮ Project ಯಾವಾಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದೆಂದು ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ರೂ.50,000/- ಗಳಂತೆ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ, ರೂ.20,000/-ಗಳನ್ನು ಬಾಡಿಗೆ ಅಂತ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
4. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಬೇಸತ್ತು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಿರುವ ಸನ್ನಿವೇಶದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವನ್ನು ಗುಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ GST ಯನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. Occupancy Certificate & Commencement Certificate ನ್ನು ತಕ್ಷಣ ಕೊಡುತ್ತೇವೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಇದುವರೆಗೂ Project ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡುತ್ತಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
5. ಒಂದು ವೇಳೆ GST ಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಾದರೂ ಅದರ Benefit ನ್ನು ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಏನೂ ಹೇಳಿಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತಾವು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಸಾಕಷ್ಟು ಆಪಾದನೆ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವಾಗ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆಂದು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಮೊತ್ತವು ಎಲ್ಲಾ ರೀತಿಯ ತೆರಿಗೆಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರು.
6. ಆದರೆ ಈಗ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ವಾದದಲ್ಲಿ ಕೊಂಚ ಅರ್ಥವಿದೆಯಾದರೂ ಸೂರ್ಣವಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಜಿ.ಎಸ್.ಟಿ ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ಬಂದಿರುವ ಕಾಯ್ದೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಸರ್ಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಕಾಯ್ದೆಯು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಾಗ ಅದನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸಲೇಬೇಕಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಂತೆ ಅದರಿಂದಲೂ ತನಗೆ ವಿನಾಯಿತಿ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಅದು ತನ್ನ ಅರ್ಥವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ಮತ್ತೆ ಮುಂದುವರೆದು ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ Occupancy certificate ಅನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಈಗ ಅದನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳದೆ ನಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರೆ ಅದು ತನ್ನ ಅರ್ಥವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

[Handwritten signature and date]
29/01/19

7. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಈಗ ಮಾರ್ಚ್ 2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುವ ಡೆವಲಪರ್, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಬರಬೇಕಾದ ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು Occupancy certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಕೇಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ತೋರಿಸಿದ ವಿಳಂಬ ನೀತಿಯಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಅದನ್ನು ಗೌರವಿಸಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
8. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂತಿರುಗಿಸ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಎರಡು ರೀತಿಯ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಮೊದಲನೆಯದಾಗಿ ಅದು Booking ಮೇರೆಗೆ 12 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಗಳ discount ಕೊಟ್ಟಿದ್ದ ಹಾಗೂ 90% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ನೀಡಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದದ ಅರ್ಥ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಅಂದರೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಡದೇ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಹೇಗೆ ಸಾಧ್ಯ? ಅಂತ ಪ್ರಶ್ನಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತೋರಿದ ಅಸಹಕಾರದಿಂದ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ. ಆದರೆ ಅವರ ಈ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ.
9. ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:09/12/2017 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬರೆದಿರುವ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.72,00,000/- ರೂಗಿಳು ಇದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ Cost of Internal electrical wiring ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕಳೆದು ಬರುವ ಒಟ್ಟು ರೂ.70,00,000/- ರೂಗಳಿಗೆ ನಿಗದಿಯಾಗಿತ್ತು. ಅದರ ಪೈಕಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆ ದಿನಕ್ಕೆ ರೂ.53,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. 90% ರಷ್ಟು ಹಣ ಅಂದರೆ ಅದು ರೂ.63,00,000/- ರೂಗಳಾಗುತ್ತದೆ. ಉಳಿದ ರೂ.10,00,000/- ತಾನು ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದಾದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:27/02/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:28/09/2014 ರಂದು ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:25/11/2014 ರಂದು ರೂ.6,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:02/01/2015 ರಂದು ರೂ.15,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:31/03/2015 ರಂದು ರೂ.15,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:14/01/2015 ರಂದು ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:15/07/2016 ರಂದು ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:17/12/2016 ರಂದು ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳಂತೆ ಒಟ್ಟು ರೂ.55,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:20/08/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Per

10.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: 16/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 29/11/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/181016/0001459 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.55,00,000/- ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಆಯಾಯ ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ KOFA ಕಾಯ್ದೆ ಪ್ರಕಾರ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ ನಂತರ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ: 2036 ಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಜಿಎಸ್‌ಟಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ತುಂಬಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಆ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಕಳೆಯುವುದು ಹಾಗೂ ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಿದ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆಂಗಳೂರುಗಾರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:29.01.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer