

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/180905/0001235**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: **06ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019**

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **MAHALAKSHMI M .S**

No.285, 5th Main, 4th Cross,

Coffee Board Layout,

Bengaluru – 560024.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Kirti Mehta**

Unishire skyscapes LLP.,

Unishire Premia,

No.36, Railway Parallel Road,

Bengaluru – 560020.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **MAHALAKSHMI M S** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Unishire Premia** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We have booked the flat in the month of August 2013. Till today we have had no response, commitment from the builder. He is not responding to our mails, phone no or emails. At the time of taking the booking cheque their CFO, Ashok Gupta took the cheque but today he is not replying to any of our messages. We a have senior citizen mother, aged 78 year. We told them clearly that for her safety we want to shift to an apartment. They have collected 1Cr+ till today. But they are so shameless they don't even come forward and talk to the customers. The EMI is a huge burden

[Signature]
06/03/19

on us. During this difficult time we want our money back with interest. He has just built 4 walls. There is no MEP work nor finishing. He only threats saying he will take legal action if we spread rumors about the company. We want immediately the Sale Agreement to be cancelled and our full amount paid to be reimbursed with interest as per RERA rule. WE NEED THE AMOUNT IMMEDIATELY AS WE HAVE LOST OUR JOBS AND OUR MOTHER IS OLD AND REQUIRES MEDICAL TREATMENT.

Relief Sought from RERA: Cancellation of the agreement and refund with interest

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಜಗದೀಶ್ ಎನ್ನುವವನು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ . ದಿನಾಂಕ:26/12/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ದಿನಾಂಕ: 16/01/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ರಾಜಿ ಪಿಸಾರದಲ್ಲಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ಮಾತನಾಡಿಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:25/01/2019 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರನ Claim ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.ಆ ಸಂಬಂಧ ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 11 & 12 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

The Respondent submitted that when the construction was half way through by operation of law the act called Real Estate (Regulation & Development) Act, 2016 was brought in to force and the Respondent was required to register the said project i.e, UNISHERE PREMIA with this Hon'ble Authority. It is submitted that the respondent was required to comply with all statutory requirements of this Hon'ble Authority and submit the said project for registration on or before 31/07/2017. It is submitted that thereafter the respondent had submitted for the registration of the said project well within the statutory period of time. It is submitted that thereafter the respondent was required to comply with such other statutory obligations so as to get the project registered before this Hon'ble Authority.

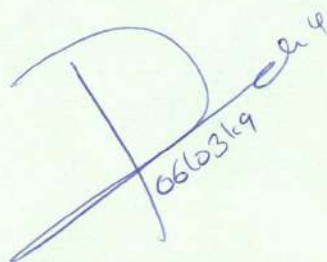
The Respondent submits that this Hon'ble Authority after being satisfied with the documents that were placed before this



Hon'ble Authority, the project of the Respondent was registered and a Registration Certificate of the project as such is issued by this Hon'ble Authority only on 16/05/2008. It is submitted that the Registration certificate that is issued to the Respondent is valid for a period of 2 years commencing from 31/07/2017 and the same would end on 31/07/2019. It is submitted that through the respondent may not require a period during the subsistence of the Registration Certificate, for completion of the project, so much so respondent would complete the project well before the expiry of the time given under the Registration Certificate.

3. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 2016 ಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಮುಗಿಸದಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ನಡುವೆ ಮೀಟಿಂಗ್ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಯತ್ನ ವಿಫಲವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಪ್ರಾರಂಭವಾಗಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:27/11/2018 ರಂದು ನೀಡಿರುವ ದಾಖಲೆಯಲ್ಲಿ ನಾನು ಜೂನ್ 2015 ರಲ್ಲಿಯೇ ರೂ. 1,09,40,755/- ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ರೇರಾದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂಶವನ್ನು ವಿರೋಧಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 5ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Respondent submitted that the averments made in the complaint that there is no response from the Respondent and Complainant is not allowed to enter office etc., are all averred as false and the complaint is put to strict proof of the same. The Complainant is also not entitled for any penalty and the alleged delay. The complainant is also not entitled for the relief sought for. In fact the consideration amount for the apartment is Rs. 1,15,15,306/- and the Complainant as per the records of the Respondent a sum of Rs. 1,09,40,755/-. The complainant not paid the consideration amount as agreed as in the Memorandum of Agreement of Sale and there remains balance amount of Rs. 5,74,551/-payable by the Complainant. The Complainant being a defaulter cannot complain of



the alleged delay and claim penalty and compensation. It at all, the Complainant intend seek refund of amount paid, such refund is permitted as per the terms and conditions agreed under the Memorandum of Agreement of Sale with regard to refund.

4. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಒಂದು ವೇಳೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ತಡವಾದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದರೆ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕಳೆಯಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೇ ಗ್ರಾಹಕರ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದ ನಂತರ ಬಂದ ಹಣದಿಂದ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದನ್ನು ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.6ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

The refund of the amount paid by the complainant is subjected to the terms and conditions of the Memorandum of Sale Agreement dated 06/11/2013 in case of the unilateral cancellation from the Complainant/ Purchaser. It is submitted that as per clause No.10(c) of Memorandum of Sale Agreement entered into between the parties, the Respondent is entitled to deduct cancellation charge at Rs. 5,00,000/- from the amounts returnable to the Purchaser. The said clause is extracted herein below for immediate reference.

"10(c):-Cancellation charge: cancellation charge shall be Rs. 5,00,000/- (Rupees Five Lakhs Only) which shall be deducted from the amounts returnable to the Purchaser and the Purchaser has agreed to the said covenant and shall not raise any objections"

The Respondent submits that the subsequent clause in the every agreement would also provide for time frame with in which the refund of the advance money is to be made. It is submitted that the advance amount in case of cancellation refunded only after sale of the apartment, which is booked by the complainant and under the receipt of the amount from the prospective purchaser. It is also agreed under any circumstances the Developer shall not pay the amount on its own. The complainant being the party of the said agreement and having agreed to the terms and conditions mentioned therein cannot now go back from such agreed terms and conditions and seek refund of the same. It is submitted that

Per
06/03/19

notwithstanding that the time is provided for the refund of the advanced amount so much so, the Respondent is also entitled to deduct a sum of 5,00,000/- out of the advance paid. In view of the clause 10 (d) the Respondent is ready and willing to refund after deduction immediately after procuring a prospective purchaser in respect of the apartment agreed to be sold in favour of the complainant. Under these circumstances, the complainant is not entitled to claim the refund of the amount by filing the above complaint as such is not maintainable.

5. ಇದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಿರೋಧವನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವದು. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ 06.11.2013 ರಿಂದ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಅನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭವನ್ನು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.
6. ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/07/2019 ಎಂದು ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ 2015 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಈಗ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಾಗ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ನೆನಪಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಒಪ್ಪಲಾಗದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ ಮುರುಗಡೆ ಇಲ್ಲದೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
7. 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:05/09/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/11/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ರಾಜಿ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:25/01/2019 ರಂದು ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/180905/0001235 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ಮೊತ್ತ ರೂ.33,40,755/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಸದರಿ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಈ ದಿನದಿಂದ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕ್ ಮೂಲಕ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಉಳಿದ ಹಣವಾದ ರೂ. 76,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರ ಬಡ್ಡಿ ಮತ್ತು EMI ಗಳನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಸಾಲ ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ Tax ತುಂಬಿದ್ದರೆ ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕಠಿಣದಲ್ಲಿ ಕಳೆಯುವುದು ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 06.03.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ವಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer