

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/170911/0000061

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ದೇಶಕರು

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : NIREN JAYABAL

No. 29/2, 4th Cross,
1st Main, Sahakar Nagar,
Bengaluru - 560092.

Present Address: No.50/1, 2nd Main, 4th Cross,
Patel Muniyappa Layout, R T Nagar,
Bengaluru - 560032

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SKYLINE ACACIA
Skyline Developers
No.11, Hayes road, Richmond Circle,
Bengaluru - 560025.

Present Address: Skyline Developers
No.206/207, 2nd Floor,
Sophia's choice Building, ST Market Road,
Bengaluru - 560001.
Rep.by : Sujatha.H.H, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Mr. NIREN JAYABAL ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SKYLINE ACACIA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

[Handwritten signature]
01/10/19

The Respondent/ Promoter had announced a Project know as Skyline Acacia at No. 19, Kacharakanahalli, Kasaba Hobli, Bangalore North Taluk. The Complainant interested in acquiring a Flat entered into a Sale cum Construction Agreement dated 11/05/2012 with the Respondent/Promoter and with Mr. Narayan Reddy- Owner of the Land. Pursuant to this Agreement the Respondent/ Promoter was required to build and deliver on or before 30 months from 11/05/2012, a Flat bearing No. 102, 1st Floor, measuring 2517 sft along with one Car Parking space and the Land Owner was required to sell and convey proportionate undivided right, title and interest in the Composite land. The Cost was determined as Rs. 89,33,650/- (Rs. Eighty Nine lakhs, Thirty Three Thousand, Six Hundred and Fifty only). Between, 26/03/2012 and 18/04/2015, the Complainant has paid the Respondent/ Promoter Rs. 83,63,200/- (Rs. Eighty Three Lakhs, Sixty Three Thousand and Two Hundred only).

Relief Sought from RERA: Direct the Respondent/ Promoter to return Advance

2. ಫರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸು ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾಗುವಂತೆ ಸೂಚಿಸಲಾಗಿತ್ತು ಅದರಂತೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ವರ ಶ್ರೀಮತಿ ಸುಜಾತ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 16/08/2019ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ಎರಡೂ ಕಡೆಯವರು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.

3. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The builder had desire to start a new residential apartment Sykline Acacia under partnership firm Skyline Developers represented by its partner Mr. Avinash Prabhu, Hence entered in to Joint Development Agreement with the land owners in respect of Housing List Nos: 1977/D, 1979/3, 1979/1 (New municipal No.9) situated at Kacharakanahalli Village, Kasaba Hobli, Bengaluru North Taluk in total measuring 11606.2 Sq.ft.

[Handwritten signature]
20/08/19

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಜಮೀನನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸಿದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.102 ಗೆ ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾವು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾವು *Skyline Acacia* ಎನ್ನುವ ಯೋಜನೆಯಲ್ಲಿ *Unit No.102* ಅನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು 2012ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 80,63,200/-ಗಳನ್ನು 2015ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಈ ನಡುವೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು *Supplementary Agreement* ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 02/09/2014ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ *Supplementary Agreement* ಆದ ಒಂದು ವರ್ಷದೊಳಗೆ ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ 02/09/2015ರ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೊಗುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಲ್ಲಿ 2017ರ ರಲ್ಲಿಯೇ ತಿಳಿಸಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮತ್ತು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದ *Unit* ನ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ. 1,06,46,561/- ಗಳು ಇದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ರೂ.80,63,200/- ಗಳನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸವನ್ನು ಪೂರ್ಣಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ.

5. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:11/09/2017ರಲ್ಲಿಯೇ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಲ್ಲದ ಕಾರಣ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಿಂದ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 06/08/2018ರಂದು *Skyline Developers* ಎನ್ನುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Skyline Acacia* ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

Peru
01/10/19

6. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಾವು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಆಗ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Delay Compensation ಅಥವಾ Refund ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದು ಕಾಯ್ದೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಮತ್ತು ನಿಯಮ 16ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ Refund ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು.

7. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದಿದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ಒಂದುವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರ್ಚ್ 2020ರ ಒಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾದರೆ ತಾನು ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ಕಾಯುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಸಾಮಾನ್ಯವಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಗ್ರಾಹಕರಿಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ತೊಂದರೆಗೆ ಒಳಗಾಗುತ್ತಾರೆ. ಇಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಂದು ಅವಕಾಶವನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಸದುಪಯೋಗವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಒಳಿತು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮಾರ್ಚ್ 2020ರಲ್ಲಿಯೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

8. 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: 11/09/2017 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲು ದಿನಾಂಕ: 06/08/2018ರಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದು ಇನ್ನೂ ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

[Handwritten signature]
01/10/17

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/170911/0000061 ಅನ್ನು ಮುಂಬೊರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2015ರ ಅವಧಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2015ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ *Karnataka apartment ownership Act, 1972* ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರ ಅವಧಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯ ದರದಲ್ಲಿ *Delay Compensation* ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
3. ಸದರಿ *Delay Compensation* ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 01.10.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating office