

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು.

ಫೀಯಾರ್ಡ್ ನಂ: 278

ದಿನಾಂಕ: 27ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2018

ಫೀಯಾರ್ಡ್ ದಾರರು : Olwin Lobo,
B-205, Geethashree CHS,
Opp to Vasai Railway Station,
Bassein Road, Vasai East,
Thane Dist, Maharashtra State.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : M/s T3 Urban Developers Ltd ,
T3, Green City, Lily Vamadapadav,
Mangalore .

“ತೀರ್ಮಾನ”

ಈ ಫೀಯಾರ್ಡ್ ನ್ಯೂ ಫೀಯಾರ್ಡ್ ದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು, ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಘ್ರಾಟ್ ವಿರೀದಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ತಾನು ವಿರೀದಿ ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿದಾರರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸುತ್ತಿದ್ದ T3 Green City ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಘ್ರಾಟ್ ನಂ:102 ನ್ಯೂ ವಿರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ ರೂ.9,99,000/- ಆಗುತ್ತಿತ್ತು. ಆ ಹಣವನ್ನು ತಾನು ಒಟ್ಟಾರೆ 50 ಕಂತುಗಳಲ್ಲಿ ಕೆಟ್ಟಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ರೀತಿ ತಾನು ರೂ.8,15,850/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತದನಂತರ ತಾನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಡಲಿಲ್ಲ, ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ಯೂ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸದೇ ಇರುವುದು. ತಾನು ದಿನಾಂಕ 21.04.2017 12.05.2017 ಮತ್ತು 30.05.2017 ರಂದು ವತ್ತ ಬರೆದು ಘ್ರಾಟನ್ಯೂ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಹೇಳಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರಿಂದ ಯಾವುದೇ ಪ್ರತ್ಯೇತ್ತರ ಬಾರದ ಕಾರಣ ದಿನಾಂಕ 14.06.2017 ರಂದು ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಡಿಸಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.ಆದರೂ ಹಣ ಕೊಡದ ಕಾರಣ ತಾನು ಈ ಫೀಯಾರ್ಡ್ ನ್ಯೂ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.ಅವರು ಹೇಳಿದ ದಾವಿಲಾತಿಗಳ ಜೆರಾಕ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

*D. Lobo
Signature*

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೇವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 13/12/2017 ರಂದು ಇ-ಮೇಲ್ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಿ comments ಕೇಳಲಾಗಿತ್ತು. ಅವರು ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರಿಸಲಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 11/01/2018 ರಂದು ಇ - ಮೇಲ್ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಿ ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಹಾಜರಾಗಲು ತಿಳಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾತ್ರ ಹಾಜರಾದರು ಡೇವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಇ-ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದ ಹಾಜರಾಗದ ಕಾರಣ ಈ ಕೇಸಿನ ಕಡತದಲ್ಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಿಕೊಂಡು ತೀರ್ಣಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು ರೂ.16,650/- ಗಳಂತೆ ಹಣ ಕಟ್ಟಿದ್ದು ಅದು ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 8,15,850/- ಗಳನ್ನು ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇವಲ ಹೊನೆಯ ಕಂಠನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅದನ್ನು ತಾನು ಕಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೇವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 ರಲ್ಲಿಯೇ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 30.05.2017 ರಂದು ಒಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ತನಗೆ 15 ದಿನಗಳೊಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಇಲ್ಲವೆ ತಾನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೀತ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೇವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಗಾಗಲಿ ಕಾಗದಕ್ಕಾಗಲಿ ಉತ್ತರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ದಿನಾಂಕ: 14.03.2018 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೇವಲಪರ್ ವತ್ತಿಯಿಂದ ಒಂದು ಇ-ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದು ಅದರ ಒಂದು ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Dear Sir,

Greetings of the day,

With reference to the above, we hereby humbly submit that we are going through very tough financial situation due to difficult market condition and therefore we have requested the customer to give us time to arrange finance to pay him. The customer is personally known to me and we have assured him that we shall pay him as soon as we get the finance, which is expected soon and the same has been conveyed to the customer and advocate of the customer as well. Kindly consider our situation mercifully and be rest assured that we shall pay the customer very soon.

ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡರೆ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯಾರ್ದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿದಂತೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಎದುರಿದಾರರು ಸದ್ಯದ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಸಾಧ್ಯತೆ ಇಲ್ಲ. ಆದರೆ ಯಾವುದೇ ಫಿಯಾರ್ದನ್ನು 60 ದಿನಗಳಿಗಂತಹ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲ ಇಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

ಇನ್ನು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೀಕ್ಷೆ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಹೇಳಿಕೊಂಡಂತೆ ಅವರು 8,15,850/- ರೂಗಳನ್ನು ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು 16,650/- ರೂಪಾಯಿಗಳ ಕಂತಿನ ಪ್ರಕಾರ ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಒಪ್ಪಂದ ಕೂಡ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಎದುರಿಯು ಕೊಟ್ಟು chart ಪ್ರಕಾರ 16,650/- ರೂಗಳ ಕಂತುಗಳನ್ನು 15.05.2013 ರಿಂದ 15.05.2017 ರ ಒಳಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ಕೊನೆಯ ಕಂತು ರೂ. 1,83,150/- ರೂಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಒಟ್ಟು 8,15,850/- ರೂಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಎದರಿಯು ತೋರಿದ ನಿಧಾನ ಪ್ರವೃತ್ತಿಯ ನಡವಳಿಕೆಯಿಂದ ಅವರು ಕೊನೆಯ ಕಂತು ಕಟ್ಟಿರಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 18.09.2017 ರಂದು ಒಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಮಾಡುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹಣಕ್ಕೆ ನೀಡಲಿಲ್ಲ. ಪ್ರಾಥಿಕಾರಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಳುಹಿಸಿದ ಇ-ಮೇಲ್ ಪ್ರತಿ ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ: 23.08.2017 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಬರೆದ ಕಾಗದದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಆಧಿಕ ತೋಂದರೆಯ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಬರೆದಿರುವ ಪತ್ರಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಅಂದರೆ ರೂ. 8,15,850/- ಹಣವನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 1 ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ ಕೊಡುವರುತ್ತೆ ಆದೇಶಿಸಿದರೆ ಎರಡೂ ಕಡೆಯಿಂದ ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ 1 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಈ ಆದೇಶದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಮೂರ್ತ್ಯ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವವರಿಗೆ ಶೇಕಡ 10 ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಜಾನರ್ಕಾ

ಆದೇಶ

ಫೀಯಾರ್ದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ M/s T3 Urban Developers Ltd.,
ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ T3 Green City ಎನ್ನುವ ವಿರುದ್ದ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಫೀಯಾರ್ದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/171128/0000278 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಫೀಯಾರ್ದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್
ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಅಂದರೆ ರೂ. 8,15,850/- ಹಣವನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 1 ತಿಂಗಳೊಳಗಾಗಿ
ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದು ಆದೇಶಿಸಿದೆ. ಒಂದು ವೇళೆ 1 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು
ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಈ ಆದೇಶದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವವರೆಗೆ ಶೇಕಡ 10
ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಪ್ರಕಾರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀವ್ರನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ
27.03.2018 ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಕಪ್ಪ)
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY