

ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: 408, 429, ಮತ್ತು 549,

ದಿನಾಂಕ: 14 ನೇ ಮೇ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : 1. Rajeev Kumar Agarawal (Comp.408)

D-706,Rohan Vasantha,
Varthur main road, Marathahalli ,
Bengaluru Urban, Pin Code: 560037

2. Anuraga Ranjan (Comp.429)
M/S Pustak Bhandar, Rajendra Prasad Bhagat
Main Road, Khunti,
Jharkand, Khunti . Pin Code: 835210

3. Kushal Tandon (Comp.549)
G107, Block, Sierra Syllable, 13 Cross,
Vigneshwara, Kodigehalli
Bengaluru Urban, Pin Code: 560097

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : HEMANG DIPAKKUMAR RAWAL
Samruddhui Rhytham, Smarudhi Realty Ltd.,
No. 21/15, 4th Floor, M.G Road,
Bangalore Urban Pin Code: 560001

“ತೀರ್ಪು”

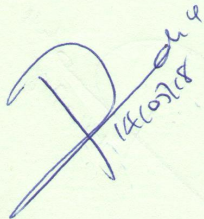
Donu
14/05/18

ಎದುರಿದಾರರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿದ್ದ Samruddhi Realty Pvt. Ltd., ಎನ್ನುವಲ್ಲಿ Samruddhi Rhythem ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿದ್ದು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರೆಲ್ಲರೂ ಎದುರಿಯ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನೂ ಸಹ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಎದುರಿಯು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಮುಂಗಡದ ಹಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು ಮತ್ತು ಒಂದು ಮಾತನ್ನು ಹೇಳಬೇಕೆಂದರೆ ಈ ವೇಳೆಗೆ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನೇ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಹಾಗೆ ಮಾಡದೆ ಎದುರಿಯು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿಸುವ ವಿರುದ್ಧ ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದೇ ಅವರ ಪ್ರಮುಖವಾದ ಮನವಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಬ್ಬಗೇ ಎದುರಿ ವಿರುದ್ಧ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ, ಹಾಗೂ ವಿಚಾರಣಾ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅವರೆಲ್ಲರ ನೋವು ಮತ್ತು ಮನವಿಗಳು ಒಂದೇ ಆಗಿದ್ದರಿಂದ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಒಂದೇ ತೀರ್ಪಿನಡಿ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡ ನಂತರ ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರಿಸುವಂತೆ ದಿನಾಂಕ 20.02.2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಗೆ ಇ-ಮೇಲ್ ಮುಖಾಂತರ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ಅವರು ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಡದ ಕಾರಣ ದಿನಾಂಕ 23.03.2018 ರಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಹಾಜರಾಗುವಂತೆ ದಿನಾಂಕ 09.03.2018 ರಂದು ಸಮನ್ಸ್ ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿತ್ತು.

ದಿನಾಂಕ 23.03.2018 ರಂದು ಎರಡೂ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದರು, ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ 03.04.2018 ಕ್ಕೆ ಕೇಸನ್ನು ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು.



ಆ ದಿನ ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ವಿನಯ್ ಎನ್ನುವ ಚಾರ್ಟೆಡ್ ಅಕೌಂಟೆಂಟ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಾನು ಎದುರಿಯನ್ನು ಅವರು ಹೊಂದಿರುವ Samruddhi Realty Ltd., ಎನ್ನುವ ಸಂಸ್ಥೆಯ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಇರುವ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ಕೊಟ್ಟ ಅಂತಹ ಒಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ 75 ರಲ್ಲಿ ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಅವರನ್ನು ಕೇಳಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದರೆ ತನಗೆ 30 ದಿನಗಳ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಅದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬಲವಾಗಿ ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಅವರ 30 ದಿನಗಳ ಕಾಲಾವಕಾಶದ ಮನವಿಯನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳದೆ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ಸೆಸನ್ನು ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ದಿನಾಂಕ: 27.04.2018 ರಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಕಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಮೂಲಕ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್‌ವತಿಯವರು ತಮಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳಿದ್ದಾರೆಯೇ ಹೊರತು ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ಏನನ್ನೂ ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವಂತೆ ಎದುರಿದಾರರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರವೇ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ 27.04.2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಾಗಿ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 429 ರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಮೆಮೋದಲ್ಲಿ ತನಗೆ 40,51,015/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂತಲೂ ಅದಕ್ಕೆ 36% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂತಲೂ 20 ಲಕ್ಷ ನಷ್ಟ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕೆಂತಲೂ 40 ಸಾವಿರ ರೂಗಳನ್ನು ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಮುಗಿಯವರೆಗಿನ ಅವಧಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕೆಂತಲೂ 2016 ನ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. S. S. S.', with a large 'X' mark over it.

ತಾನು ಮನೆಗೆ ಕೊಡುತ್ತಿರುವ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು 30 ಸಾವಿರ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣವನ್ನೂ ಸಹ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

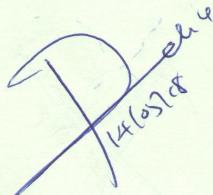
ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/180224/0000549 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಎದುರಿಯಿಂದ 40,44,244/- ರೂ ಗಳ ಮತ್ತು EMI ಕೊಟ್ಟ ಹಣ 15,94,120/- ರೂ ಗಳ ಮತ್ತು ತಾನು ಮನೆಗೆ ಬಾಡಿಗೆ ಕೊಟ್ಟ 3,04,782/- ರೂ ಸೇರಿ ಒಟ್ಟು 59,43,146/- ರೂ ಗಳು ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ : 408 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇ-ಮೇಲ್ ಮುಖಾಂತರ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಕಳುಹಿಸಿದ್ದು ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ಎದುರಿಯಿಂದ ತನಗೆ 73,15,789/- ರೂ ಗಳನ್ನು ಮತ್ತು 28,28,988/- ರೂ ಗಳು ಬಡ್ಡಿ ಹಣ ಬರಬೇಕೆಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಏನು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದ ಹಣ ಹಾಗೂ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ ಮತ್ತು ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಕಂತುಗಳಲ್ಲಿ ನೀಡಿ ಇರುತ್ತದೆ

- Samruddhi Realty Ltd., to refund the principal amount in four equal monthly instalments starting from 27th May 2018.
- Second instalment is payable on 27th June 2018 and Third and final instalment is payable on 27th August 2018.
- The settlement shall be recorded before the RERA Authority and SRL shall undertake to refund the same, if this is agreed.

ಇದರ ಕಾರಣವನ್ನು ಕೂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಎದುರಿದಾರರು ಮಾಡಿದ offer ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹೀಗಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಅಸಲು ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಒಟ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗಾಗಲೇ ನಾನು ಮೇಲೆ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 429 ರಲ್ಲಿ



ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಶೇಕಡ 36ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು 20,00,000/- ರೂಗಳ ನಷ್ಟವನ್ನು ತನ್ನ ಮನೆ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಾನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಮಾತ್ರ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ತಾನು ಅಸಲು ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದಂತೆ ಕಂತುಗಳಲ್ಲಿ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರ ನಡುವೆ 2013 ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ತನ್ನ ಫ್ಲಾಟ್ ಬೆಲೆಯ ಶೇಕಡ 90 ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದು. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲದಿರುವುದರಿಂದ ತನಗೆ ತೊಂದರೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ವೆಬ್ ಸೈಟ್ ನಲ್ಲಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕ: 30/03/2019 ಎಂದು ವಿಳಾಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಯಾಕಾಗಿ ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2013 ರಲ್ಲಿಂದ ಇದುವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿಯನ್ನು ತೋರಿಸದಿರುವುದೇ ಮುಖ್ಯ ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ್ನು ಈಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಹಂತದಲ್ಲಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೂ ಸಹ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ಕಂತುಗಳು ಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. 2013 ರಲ್ಲಿಯೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿದ್ದರೂ 2019 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ರೇರಾದ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. 01/05/2017 ಕ್ಕೆ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಾಗ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ On going project ಆಗಿತ್ತು. ಹಾಗಾಗಿ ಅವರು ಹೊಸದಾದ completion date ನ್ನು ಕೊಡಲು ಅವಕಾಶವಿತ್ತು. ಮಾರ್ಚ್ 2015 ರಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದವರು ಈಗ 2019 ಎಂದು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ರೀತಿ ಹೊಸದಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತೋರಿಸಲು ಅವರಿಗೆ ಅವಕಾಶವಿದೆ. ಅದನ್ನು ಮಾನ್ಯ ಮುಂಬೈ ಉಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಎತ್ತಿ ಹಿಡಿದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Devi
14/05/18

Section 4 (2)(1)(C) enables the promoter to revise the date of completion of project and hand over possession. The provisions of RERA, however, do not rewrite the clause of completion or handing over possession in agreement of sale. Section 4 (2)(1)(C) enables the promoter to give fresh time line independent of the time period stipulated in the agreements for sale entered into between him and the allottees so that he is not visited with penal consequences laid down under RERA. In other words, by giving opportunity to the promoter to prescribe fresh time line under Section 4(2)(1)(C) he is not absolved of the liability under the agreement of sale.

ಅಲ್ಲದೆ Penalty ಎಂದು 2013 ಅಥವಾ 2012 ರಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಏಕೆಂದರೆ ಈ ಕಾಯ್ದೆಯು ಪೂರ್ವಾಸ್ಥಾನವಾಗುವಂಥದಲ್ಲ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಕೂಡ ಮಾನ್ಯ ಮುಂಬೈ ಉಚ್ಚನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ.

67. None of the provisions of RERA imposes any penalty retrospectively even in the case of ongoing projects. The offences referred to in Chapter VIII (Sections 50 to 68) apply to offences committed after the commencement of RERA. The requirement to pay interest under Section 18 of the RERA is not a penalty since payment of interest is compensatory in nature in the light of the delay being suffered by the flat purchaser, who had paid for his flat but did not get the possession. Even assuming that the interest is penal in nature, the levy of interest is not retrospective but is only based on antecedent facts; it operates prospectively. The interest payable under section 2(za) Explanation (ii), is the same interest that would have been payable by the flat purchaser for causing delay in payment”.

P
14(03)18

ಹೀಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಎಲ್ಲಾ ದಂಡವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಶೇಕಡ 36 ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಅಸಲು ಹಣ ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 429 ರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ MENTEAL AGONY ಗೆ 20 ಲಕ್ಷಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾದರೆ ಈ ಕೆಳಗಿನ ಕಾರಣಗಳು ಇರಬೇಕು. ಈ ಸಂಬಂಧ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71 ರಲ್ಲಿ ಇರುವ ಕಾಮೆಂಟರಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ.

When compensation for mental agony can be granted:-

In the case of Ghaziabad Development Authority v. Union of India, wherein, whilst considering a case of breach of contract under Section 73 of the Contract Act, it has been held that no damages are payable for mental agony in cases of breach of ordinary commercial contracts. The Supreme Court considered the case of Lucknow development authority, and held that liability for mental agony had been fixed not within the realms of contract but under principles of administrative law. In this case the award towards mental agony was deleted on the ground that there were no pleadings to that effect and no finding on that point. There is no conflict between these two authorities. Thus where there is a specific finding of misfeasance in public office compensation for mental agony can be granted.

If there are findings of misfeasance in public office then the principles set out in Ghaziabad Development Authority' case will have no application and the principles set out in Lucknow Development Authority' case would apply.

P. S. S.
14/07/18

In such cases it would be open for the commission forums to grant compensation for mental agony.

ಈ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ mental agony ಎನ್ನುವ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದರೆ General clause ನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ compensation ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಈ ಕೆಳಗಿನ ಕಾಮೆಂಟರಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.

The word compensation is not defined under this Act, However section 72 lays down the factors to be taken into account while adjudging the quantum of compensation namely, the amount of disproportionate gain of unfair advantage made, loss caused as a result of default and the repetitive nature of such default and other factors.

Where the Development Authority having received the full price, does not deliver possession of the allotted plot/flat/house within the time stipulated or within a reasonable time, or possession is refused without any justifiable cause, the allottee is entitled for refund of the amount paid, with reasonable interest thereon from the date of payment to date of refund. In addition, the allottee may also be entitled to compensation, as may be decided with reference to the facts of each case.

Devi
14/08/18

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವಲ್ಪ ಮಟ್ಟಿನ compensation ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತ ಜಾಸ್ತಿ ಇರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಕಂಪನಿಗಳನ್ನು ಕೇಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅವರು ದಿನಾಂಕ: 27.05.2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಮೇಲ್ಕಂಡಂತೆ ಮೂರು ಕಂಪನಿಗಳನ್ನು ಕೇಳಿ chart ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಹೋದರೆ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ತುಂಬಾ ವಿಳಂಬವಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡ ಅದೇ ಕಾರಣದಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮಾಡಿದ ಆಫರ್ ಅನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ಮನವಿಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಈ ದಿನದಿಂದ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಅಸಲು ಹಣ ಮತ್ತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಹಾಗೂ compensation ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮೇಲ್ಕಂಡಂತೆ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಆಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ ಮುಡಲಾಗಿದೆ;



ಆದೇಶ

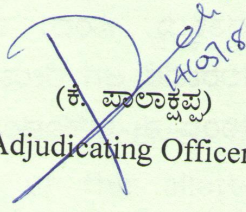
ಈ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/180118/0000408 /
CMP/180129/0000429 / CMP/180224/0000549 ನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಇಂದಿನಿಂದ 60 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರಿಂದ
ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿ
ಹಣವನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತಲಾ 50,000/- ರೂ
ಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಅದನ್ನು ಮೀರಿದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು
ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ
ದಿನಾಂಕ 14.05.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].


(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating Officer