

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180515/0000834

ದಿನಾಂಕ: 19 ನೇ ಜೂನ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :

PARVEEN

PRAVEEN KUMAR

305, SLV Lake view

babanagar yelahanka IAF Post

Bengaluru Urban, Pin Code: 560063

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು :

INDYA

INDIAN ESTATE SKY VIEW DEVANAHALLI,

479, HMT LAYOUT, NEAR RT NAGAR

BUS DEPOT RT NAGAR Bengaluru Urban,

Pin Code: 560032

“ಶೀರ್ಷಿಕೆ”

^R
PRAVEEN KUMAR ಎನ್ನುವವರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿಯು INDIAN ESTATE SKY VIEW DEVANAHALLI, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸುತ್ತಾರೆ.

ಸದರಿ ಡಿವಿಷನ್ ಬಳಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 1107E ಸಂಖ್ಯೆಯ ಎರಡು ಕೋಣೆಗಳ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಈ ಸಂಬಂಧ 2 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 22/08/2014 ರಂದು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳದ ಕಾರಣ ತಾನು ದಿನಾಂಕ: 22/10/2016 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ Mail ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣ ಕೊಡದ ಕಾರಣ ನಾನು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:29/05/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರು. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಶ್ರೀಮತಿ ರುಬೀನಾ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರು. ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 2,30,000/- ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ:21/07/2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ತನಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಅಂತೆಯೇ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ.

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಆ ಸಂಬಂಧ ಏನಾದರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿದೆಯೇ? ಅದರಲ್ಲಿ ಏನು ನಿಬಂಧನೆಗಳಿದ್ದವು? ಯಾವಾಗ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು? ಒಂದು ವೇಳೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ವಿಳಂಬವಾದರೆ ಏನು ಪರಿಹಾರ? ಈ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಶ್ನೆಗಳಿಗೂ ಉತ್ತರವಿಲ್ಲ. ತಾನು ಹಣ ನೀಡಿದ್ದರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದ.

ಆದರೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ಇಬ್ಬರೂ ಹೊಂದಿದ್ದ ವ್ಯಕ್ತಿ ಕೇವಲ ರೂ. 2,00,000/- ಹಣ ನೀಡಿ ನಂತರ ಏನೂ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲವೇಕೆ? ಉತ್ತರವಿಲ್ಲ. ಹೀಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಆ ಹಣವನ್ನು ತಮ್ಮ ಸ್ಟೋಕ್ ಗೆ ಬಂಡವಾಳ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಸುಮ್ಮನಾದರೆ? ಅಂತ ಅನ್ನಿಸುತ್ತದೆ. 4 ವರ್ಷಗಳ ಕಾಲ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ತಮ್ಮ ವ್ಯವಹಾರಕ್ಕೆ ಬಳಸಿಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸ ಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಹಾಕಿದ ಕೂಡಲೆ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಿತ್ತು, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಎಲ್ಲಾ ಗೊಂದಲಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಕಿರುವ ದಿನಾಂಕ: 29/05/2018 ರ ಮೆಮೋ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ರೂ. 2,00,000/- ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡ ಆ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಏನೂ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲದಿರುವುದು, ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಹಾಗೂ ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೂಡದೆ ಇರುವುದು ಈ ಎಲ್ಲವೂ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇಬ್ಬರೂ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿರುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ತಮ್ಮ ಕರ್ತವ್ಯ ಹಾಗೂ ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳನ್ನು ನಿಭಾಯಿಸಿಲ್ಲ ಅಂತ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹೇಳಬಹುದು.

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 29/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಇರುವ ಶ್ರೀಮತಿ ಕೋಮಲ ಇವರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ದಿನಾಂಕ; 21/07/2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ತಾನು ರೂ.30,000/- ರೂ ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿರುವ ಕಾಯ್ದೆಯಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಪಣ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಇದರಿಂದಾಗಿ ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವೆ ಈ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಏನು ಒಪ್ಪಂದಗಳು ನಡೆದಿಲ್ಲವು ಎನ್ನುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

I started giving mails for 22 Oct 2016 and meeting staff at their office at RT Nagar for cancellation my booking and asking my booking amount back. But till date no result . I served in Indian Air Force , got only My hard earnest money . This company harassed me like anything by not meeting with me and not replying to me. please help out . thanking you

ಅಂದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 22/10/2016 ರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಅನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಬೆಲೆಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 2,00,000/-ರೂಗಳನ್ನು ಅಸಲು ಹಣದ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 22/10/2016 ರಿಂದ 10.50% ದರದಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

Per 19/06/18

ಆದೇಶ

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180515/0000834** ನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. . ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 2,00,000/-ರೂಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 22/10/2016 ರಿಂದ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.50% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 19.06.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer