

● ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180112/0000396

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಜೂನ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Jerome Jude Arokiaraj Jacob Selvaraj
1127B Dr. Radhakrishna Road,
Coimbatore Tamil Nadu Pin Code: 641012

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mr Rathish
Hanging Gardens
Prisha Properties Private Ltd,
No. 820, 2nd Floor,
80 feet road, 8th Block, koramangala,
Bengaluru Urban Pin Code: 560095

“ಶೀರ್ಷ್ಠಿ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Jerome Jude Arokiaraj Jacob Selvaraj ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Hanging Gardens by Prisha Properties
Private Ltd., ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು
ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಜೂನ್ 2017 ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿ ರೂ. 5,00,000/-
ರೂಗಳನ್ನು ಮುಂಗಡ ಹಣವೆಂದು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು
ಪ್ರಗತಿಗೊಳಿಸುವುದನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅವರಿಗೆ ಎಷ್ಟು ಬಾರಿ ಕೇಳಿದರು ಉತ್ತರಿಸಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ
ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ತನಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು
ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Handwritten signature and date 27/6/18

ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 17/04/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 17/05/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ತಮಗೆ 6 ತಿಂಗಳ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿ ಹಣ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೊಂದಿಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸೂಚಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಆ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗದೆ ಹೋಗಿದ್ದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 19/06/2018 ರಂದು ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮನವಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ತಮಗೆ 6 ತಿಂಗಳು ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಿನ ವ್ಯವಹಾರ ಸಿದ್ಧವಾದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ. 5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಜೂನ್ 2017 ರಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರ ಈ ವ್ಯವಹಾರ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದೆ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ದರವನ್ನು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸುವ ಮುನ್ನ Section- 72 ರ ಪ್ರಕಾರ ಏನಾಗಿದೆ ಅಂತ ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. Section- 72 ರ ಪ್ರಕಾರ..

- The amount of disproportionate gain or unfair advantage, wherever quantifiable, made as a result of the default;
- The amount of loss caused as a result of the default;
- The repetitive nature of the default;
- Such other factors which the adjudicating officer considers necessary to the case in furtherance of justice.

22/06/18

ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ Interest ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

Section 12 of the Karnataka RERA Act read with Section 16 of the Karnataka RERA Rules (Interest rate is 2% above the prime lending rate prescribed by the SBI. The present prime lending rate prescribed by the SBI effective from 01/04/2018 is 13.45% Therefore the interest is calculated on 2% plus 13.45% amounting to 15.45% for 16 months

ಆದರೆ ಅವರ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರವು ರಚಿಸಿದ ನಿಯಮ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ SBI ಕೊಡುವ ಗೃಹ ಸಾಲದ ದರಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ 2% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. (ಈ ಸಂಬಂಧ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಬಡ್ಡಿ ದರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಅಂತರ್ಜಾಲದಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಇಲ್ಲಿ ಲಗತ್ತಿಸಲಾಗಿದೆ.) ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅಸಲು ಹಣಕ್ಕೆ ಜೂನ್ 2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.50% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಅದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

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: 12/01/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 17/04/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಜಾನ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ.

ದಿನಾಂಕ: 17/05/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ದಿನಾಂಕ: 29/05/2018 ರಂದು ಇಬ್ಬರೂ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರ ಜೊತೆ ಮಾತನಾಡಿ ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸುವಂತೆ ಸೂಚಿಸಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಮಾತುಕತೆ ಫಲಪ್ರದವಾಗದ ಕಾರಣ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 19/06/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180112/0000396** ನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಅಸಲು ಹಣ ರೂ. 5,00,000/- ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ಜೂನ್ 2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.50% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಇಂದಿನಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 27.06.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer