

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180202/0000443

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಜೂನ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Dilpreet Singh

House No. 1347, DLF Phase 4

Gurgaon Haryana Pin Code: 122002

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು :

The Presidential Tower,

Best Golden Developers Pvt Ltd.,

Registered Office NO.8, Tumkur Road NH-4

Near Yeshwantpur Metro Station,

Bengaluru Urban, Pin Code: 560022

“ಶೀಘ್ರ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Dilpreet Singh ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ The Presidential Tower, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. 2014 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅಲ್ಲದೆ 3 ತಿಂಗಳು grace period ಕೂಡ ಇತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ. 79,55,527/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಶುರುಮಾಡಲು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಈಗ 2021 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ತಾನು ಸ್ವಂತ ಮನೆಯನ್ನು ಹೊಂದಬೇಕು ಎಂಬ ಉದ್ದೇಶ ವಿಫಲವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ದಿನಾಂಕ: 03/10/2017 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಇಮೇಲ್ ಮಾಡಿದ್ದರು. ಆದರೂ ಇದುವರೆಗೂ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡಿಲ್ಲದಿದ್ದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 24/04/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 08/05/2018 ರಂದು ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತ್ರ ವಿವಾದವಿದೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಅಸಲು ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಸೇರಿ ರೂ. 87,50,322/- ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 12/06/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ. 91,43,295/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕು ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಆ ಮೆಮೋ ಮೇಲೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅಸಲು ಹಣ ಸರಿಯಿದೆ. ಆದರೆ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015 ರಿಂದ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿರುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಮೊತ್ತದಂತೆ ಅವಾರ್ಡ್ ಬರೆಯಬಹುದಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

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: 02/02/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ದಿನಾಂಕ: 24/04/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 08/05/2018 ರಂದು ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಅಸಲು ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಪರಸ್ಪರ ಮಾತನಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು

Devi
27/06/18

ದಿನಾಂಕ: 04/06/2018 ರಂದು ಹಾಕಿದ Memo of Calculation ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಉತ್ತರಿಸಲು ವೇಳೆ ಕೇಳಿ ದಿನಾಂಕ: 12/06/2018 ರಂದು ಉತ್ತರ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 25/06/2018 ರ ವರೆಗೆ ಏನು ಹೇಳಿದ ಕಾರಣ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಬಂದು ಹಾಜರಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮೆಮೋ ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಬಹುದು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರ ಮೇರೆಗೆ ತೀರ್ಪಿಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180202/0000443** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಕಿದ ದಿನಾಂಕ: 12/06/2018 ರ ಮೆಮೋದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ್ದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 1,01,43,295/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಅದರ ಮೇಲೆ ರೂ. 10,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 15/07/2018 ರ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಉಳಿದ ಮೊತ್ತವಾದ ರೂ. 91,43,295/- ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 30/09/2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer