

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಕರ್ನಾಟಕ ಬೆಂಗಳೂರು.

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/171125/0000267

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Prasanna K V, Veerappa K
No. 5, 3rd Cross, Sandyagappa Layout,
Veeranna Palya Main Road,
Bengaluru Urban Pin Code: 560045

ವಿರುದ್ಧ
ಎದುರಿದಾರರು : Hanging Gardens,
M/S Prisha Properties, rep by sanjay Raj,
Balakrishnan (Directors, Operations),
Prisha Properties India Pvt, Ltd.,
No. 36, 2nd Floor, Vikas Tower,
Castle Street, off, Richmond Road,
Ashok Nagar, Bengaluru Urban,
Pin Code: 560025

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Hanging Gardens**, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 19/11/2011 ರಂದು ತಾನು ಮತ್ತು ತನ್ನ ಮಗ ಕೋರಮಂಗಲದಲ್ಲಿರುವ ಎದುರಿಯ ಆಫೀಸ್ ಗೆ ಹೋದಾಗ ರೂ. 40-50 ಲಕ್ಷ ರೂ ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ 4 ಸಾವಿರದಂತೆ ಬೆಲೆಯನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಅದಕ್ಕೆ ತಾವು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೇವೆ.

Devi
Aionica

ಅದೇ ದಿನ ರೂ. 40 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳ ಚೆಕ್ ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದಾದ ಒಂದು ತಿಂಗಳವರೆಗೂ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಲಿಲ್ಲ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 26/10/2012 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಯಿತು. ಎದುರಿಯು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸವನ್ನು 2013 ರ ನಂತರ ಪ್ರಾರಂಭವಾಯಿತು, 2015 ರಲ್ಲಿ 10 ಮಹಡಿಯ ಕೆಲಸ ಮುಗಿಯಿತು. ತಾವು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆದ ಸಾಲಕ್ಕೆ EMI ಕಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಾವು ಇದುವರೆಗೂ ರೂ. 84,66,934/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಯಾವುದೇ ಕಾರಣ ಕೊಡದೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕೆಲಸವನ್ನು ಎದುರಿಯು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ.

ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 17/04/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ದಿನಾಂಕ: 17/05/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ ದಿನಾಂಕ: 17/05/2018 ರಂದು ಎದುರಿಯು ತಮ್ಮ ಮನವಿಯನ್ನು ತಕರಾರಿನ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವ/ ಪ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂಬರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ್ದೇನೆಂದರೆ ತಾನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ರಸ್ತೆಯ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದ ಇದ್ದುದರಿಂದ ತಮಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ತೊಂದರೆಯಾಯಿತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡ ತಮಗೆ Delay Compnestion ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು.

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವಂತೆ ಮೆಮೋ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ.

Sub : Comments on Complaint given by Mr. Prasanna KV. Veerappa.K

Ref: Complaint No. CMP/171125/0000267

Due to slow market, demonetization and new statutory regulations our fund inflow has been reduced drastically which we have not envisaged. Hence all our payments affected very badly accordingly construction work at our site hampered. WE are continuously working on reviving the project, now we are in the final talk with our new joint Venture (JV) partner to this project, which shall be finalized shortly, Once our JV is through construction activity shall come back to full swing (expected within 3 months).

Kindly requesting our customer to extend their cooperation.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 30/09/2014 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಆ ರೀತಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ರೂ.10/- ಚದುರಡಿಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Tower A ನಲ್ಲಿರುವ 2 Floor ನಲ್ಲಿರುವ A 204 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ Super Built up Area 2,035 ಚದುರಡಿಗೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಹಾಕಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತನಗೆ 18% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ತನಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ರಸ್ತೆಯ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದವಿದ್ದು ಆದ್ದರಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ತೊಂದರೆಯಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Prasanna KV. Veerappa

ರೇರಾ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಂತೆ ಇರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಸಹ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿದೆ. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಕ್ರಮವಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಅಥವಾ ಬೇರೊಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರ ವಾದವೇನಲ್ಲ.

ಅದಲ್ಲದೆ ಅವರಿಬ್ಬರೂ ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾದರೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/171125/0000267** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ. ದಿನಾಂಕ: 01/10/2014 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿದಂತೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.10/- ರೂಗಳಂತೆ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ Delay Compensation ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
4/6/14
Adjudicating officer