

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180710/0001023

ದಿನಾಂಕ: 09 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : HANUMANTA RAO MADDUKURI

B-108, Disha Windsor Gardens,  
Panathur-Varthur Road, Balegere Village,  
Bengaluru - 560087

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : The Creative Homes

Garden Residency,  
IT ESTATE, #90, "Le-CHATEAU",  
Infantry Road, Bengaluru - 560001

“ಪೀಠಪುರ್ವ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ HANUMANTA RAO MADDUKURI ಇವರು ಎದುರಿ  
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.  
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Garden Residency, ಇದರಲ್ಲಿ  
ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ ಅನೇಕ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I have purchased Flat No: C205 in "Garden Residency" situated at  
Kachanayakanahalli Village in the year of Feb'2016. The deleloper has  
expressed his willingness to purchase the property back from the  
Purchaser(me) at a later date, which is not less than 24 months from  
the date of this agreement, subject to the following 1. That the  
Purchaser(me) would make the payment of full consideration to the  
Developer, at the time for execution of this agreement. 2. The

*Handwritten signature/initials*

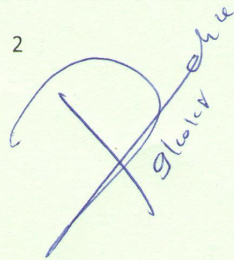


Developer at that time would ensure that the property is purchased by himself or any other third party and a return of the total amount paid to him by the Purchaser(me), along with an additional amount of Rs3,00,000/- (Rupees three lakhs only), at the end of 24 months, 3. The developer would bear all the Pre EMIs, that become payable to the back/financial institution, as and when due. 4. The loan amount, availed by the Purchaser for purchase of the property would be cleared by the Developer in full, along with any amount which would be due in terms of EMIs. Its been more than 24 months and close to 29 months, but there is no clear update from builder when the loan will be closed and settle total amount( Rs 27000) paid by me along with additional amount of Rs 300000/- (Rupees three lakhs only). As per the agreement it has to be settled by Feb'2018 , but still i'm not getting any response from the builder and coming to pre EMI which builder is paying is also getting delayed and impacting my CIBIL. kindly do needful as early as possible.

Relief Sought from RERA : Loan closure+3Lakhs+amount I paid+interest

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:26/07/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕಠಿಣವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:16/08/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು ತಾನು ಕೊಟ್ಟ 3 ಲಕ್ಷ ರೂಪಾಯಿ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 9 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Respondent humbly submits that the project was started in the year 2014, at the time of entering into agreement 85% of the work was completed as such bank released 85% of loan amount. Pending work was, fitting of doors, final painting, bathroom fitting and laying of tiles etc, this work was kept pending as most of the purchaser want above things and work as per their choice. Option was given to the purchaser to have fittings of their choice, brand of fittings etc,





sometimes purchaser are asking for wooden or marble and granite flooring etc, in the event of changing the things there will be sheer loss to the purchasers, to avoid the loss we have kept the above work pending. Since 85% of the work was completed much before enacting of the RERA act the RERA act is not applicable. Therefore it is necessary to dismiss the complaint.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಫೆಬ್ರವರಿ 2018 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರಿಯಾದ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬೇರೆ ಬೇರೆ ರೀತಿಯ ನಿಲುವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇವಲ 200 ರೂ. Stamp ಪತ್ರದ ಮೇಲೆ ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ಅದು ಕಾನೂನು ಬಾಹಿರವಾದ ಮತ್ತು Impound ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ ಅಶ್ಚರ್ಯವಾಗುತ್ತದೆ. ಅವರ ಪ್ರಕಾರವೇ ಅವರ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ಕಾನೂನು ಬಾಹಿರ ದಾಖಲೆಯಾಗಿದ್ದರೆ ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 12 ರ ಸ್ಪಷ್ಟ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ 12 ರ ಪ್ರಕಾರ ಸರಿಯಾದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಸ್ವೀಕರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಷರದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ತಾನು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ EMI ಗಳ Statement ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕ ರೇರಾದಲ್ಲಿ 31/03/2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

3



ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:15/02/2016 ರಂದು ಬರೆಸಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರ ನಿಬಂಧನೆ 4 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

**The Developer has expressed his willingness to purchase the property back from the purchaser at a later date, which is not less than 24 months from the date of this agreement, subject to the following:**

1. That the Purchaser would make the payment of full consideration to the developer, at the time of execution of this agreement.
2. Any other third party and a return of the total amount paid to him by the Purchaser, along with an additional amount of Rs.3,00,000/- (Rupees Three lakhs only) at the end of 24 months.
3. The Developer would bear all the Pre EMIs, that become payable to the bank/ financial institution, as and when due.

The Loan amount, availed by the Purchaser for purchase of the property would be cleared by the Developer in full, along with any amount which would be due in terms of EMIs.

ಹೀಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗೌರವಿಸಬೇಕು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಎರಡೂವರೆ ವರ್ಷಗಳ ನಂತರ ತಾವು ಕೂಡಾ ಪಾರ್ಟಿ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು insufficient Stamp ನಿಂದ ಬಳಲುತ್ತಿದೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದಿದ್ದಾರೆ, ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ಹಣ ಬಳಸಿದ್ದಾರೆ. ಆಗರೆ ಫಾರ್ಮಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೇಳಿದಾಗ ಈ ರೀತಿ ನಿಲುವು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದನ್ನು ಒಪ್ಪಲಾಗದು. ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸದ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ಸಮಯಕ್ಕೆ ಸಾಧಿಸಿ ಕೊಡದ ಡೆವಲಪರ್ ಈಗ ಅದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಪಾಲಿಸಲೇಬೇಕು. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 4 ಅನ್ನು ಪಾಲಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ.



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: 10/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 16/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180710/0001023** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ದಿನಾಂಕ:15/02/2016 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ Agreement of Purchase ನಲ್ಲಿ ಇರುವ ನಿಬಂಧನೆ 4 ಅನ್ನು ಪಾಲಿಸಲು ಆದೇಶಿಸಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎಜಾರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 09.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer .