

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181007/0001391

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 19 ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SUDHEER RANGA P .R

#302, SLV Enclaves,
Hindustan Granite Factory Road,
Uttarahalli,
Bengaluru – 560 061.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ramu. M

Roshan Gardenia Apartment
No. 001, Roshan Palace Apartment,
92/A, 1st Cross, Kathriguppe,
Banashankari 3rd Stage,
Bengaluru- 560 085.

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SUDHEER RANGA P R ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **ROSHAN GARDENIA APARTMENT** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Booked flat bearing #3024, 3 BHK on second floor with super built up area of 1430 square feet for total cost of Rs 68,00,000/- I have paid approximately 90% of the amount Rs. 62,00,000/- in which 14,00,000/- was paid by cash, out of which payment receipts was given only for 9,00,000/- and 48,00,000/- by bank loan. I have emailed the Proprietor to his official email about missing receipts and have asked him to issue new receipts to which there is no reply till date. During

booking Proprietor had committed to give the possession of the flat no. 3024 by end of December 2017 which was told verbally.

Relief Sought from RERA : Refund of total money for flat no 3024

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 02/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರಾಮು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 28/05/2017ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು 90%ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಆರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ರಂದು Project ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದರೂ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಗಿಸಿಲ್ಲ. ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ನಡೆದ Meeting ನಲ್ಲಿ ಕೂಡಾ ತಮ್ಮ Project ಯಾವಾಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದೆಂದು ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ರೂ.38,689/- ಗಳಂತೆ 30 ತಿಂಗಳವರೆಗೆ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ, ರೂ.20,000/-ಗಳನ್ನು ಬಾಡಿಗೆ ಅಂತ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
4. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಬೇಸತ್ತು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಲಿಖಿತ ಆತಂಕ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 5ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that as per the terms of the Agreement of Sale dated 09.04.2017 the Complainant has to pay or release 90% of the amount to the Respondent, but the Complainant had not paid the said amount to the Respondent. It is submitted that the complainant had paid or release the a sum of Rs. 68,00,000/- to the Respondent excluding Commercial Tax. It is submitted that the Respondent had paid a sum of Rs. 48,836/- therefore the complainant had not paid 90% of the amount to the developer. In the above said manner the complainant had paid a sum of Rs. 68,00,000/- to the respondent as on today.

5. ಹೀಗಿರುವ ಸನ್ನಿವೇಶದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ GST ಯನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. Occupancy Certificate & Commencement Certificate ನ್ನು ತಕ್ಷಣ ಕೊಡುತ್ತೇವೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಇದುವರೆಗೂ Project ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡುತ್ತಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

[Handwritten signature]
19/6/19

6. ಒಂದು ವೇಳೆ GST ಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದಾದರೂ ಅದರ Benefit ನ್ನು ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಏನೂ ಹೇಳಿಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ತಾವು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೊಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಸಾಕಷ್ಟು ಆಪಾದನೆ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವಾಗ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆಂದು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಮೊತ್ತವು ಎಲ್ಲಾ ರೀತಿಯ ತೆರಿಗೆಗಳನ್ನು ಒಳಗೊಳ್ಳುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರು.
7. ಆದರೆ ಈಗ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾಗಿ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ವಾದದಲ್ಲಿ ಕೊಂಚ ಅರ್ಥವಿದೆಯಾದರೂ ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಜಿ.ಎಸ್.ಟಿ ಇತ್ತೀಚೆಗೆ ಬಂದಿರುವ ಕಾಯ್ದೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಸರ್ಕಾರವು ಹೊರಡಿಸಿದ ಕಾಯ್ದೆಯು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಾಗ ಅದನ್ನು ಅನ್ವಯಿಸಲೇಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಂತೆ ಅದರಿಂದಲೂ ತನಗೆ ವಿನಾಯಿತಿ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಅದು ತನ್ನ ಅರ್ಥವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ಮತ್ತೆ ಮುಂದುವರೆದು ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ Occupancy certificate ಅನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಈಗ ಅದನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳದೆ ನಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರೆ ಅದು ತನ್ನ ಅರ್ಥವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ 15 ರಲ್ಲಿ 30/10/2018 ಕ್ಕೆ ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊನೆ ಕಂತನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಕಾಗದ ಬರೆದಿದ್ದೆ, ಆದರೆ ಅದನ್ನು ಪಾಲನೆ ಮಾಡಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
8. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ್ನು ಈಗ ಮಾರ್ಚ್ 2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುವ ಡೆವಲಪರ್, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಉರಬೇಕಾದ ಕೊನೆಯ ಕಂತನ್ನು Occupancy certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಕೇಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ತೋರಿಸಿದ ವಿಳಂಬ ನೀತಿಯಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಅದನ್ನು ಗೌರವಿಸಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
9. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂತಿರುಗಿಸ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಎಲ್ಲಾ ರೀತಿಯ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಮೊದಲನೇಯದಾಗಿ ಅದು Booking ಮೇರೆಗೆ 12 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಗಳ discount ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೆ ಹಾಗೂ 90% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ನೀಡಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದದ ಅರ್ಥ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಅಂದರೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಡದೇ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಹೇಗೆ ಸಾಧ್ಯ? ಅಂತ ಪ್ರಶ್ನಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತೋರಿದ ಅಸಹಕಾರದಿಂದ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ. ಆದರೆ ಅವರ ಈ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ.

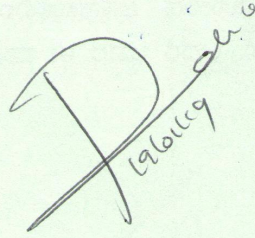


10. ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ಸೆಳೆಯುವ ಸಲುವಾಗಿ ಅವರು discount ಕೊಟ್ಟಿರಬಹುದು ಆದರೆ ಈಗ ತಾನು ಬಡ್ಡಿಕೊಡಲು ಬದ್ಧನಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸಿದರೆ ಅದು ತಪ್ಪಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ತಾವು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

1. The loan was sanctioned on 10/11/2017 of amount 51,00,000/- from LIC Housing Finance Ltd and amount of 48,00,000/- was released on 28/11/2017 to "ROSHAN ENTERPRISES".
2. So the total amount paid till now is as follows:
 - a. 2,00,000/- Booking amount
 - b. 2,00,000/- First Payment
 - c. 10,00,000/- Second Payment
 - d. 48,00,000/- Loan Released from LIC Housing Finance Ltd.
3. 90,000/- was paid back in the form of cheque by Mr. Ramu when the cancellation argument happened.
4. So the total paid amount comes to: 62,00,000/- minus 90,000/- = 61,10,000/- (which is 90% of the flat amount).

11. ಈ ರೀತಿ ಡೆವಲರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ ಹಣವು ಬಿಡುಗಡೆಯಾಗಿದೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವಾಗಿರುತ್ತದೆ

12. 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: 07/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 02/11/2018 ನಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/181007/0001391 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.14,00,000/- ಇದರಲ್ಲಿ ರೂ.90,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕಳೆದ ಬರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ ರೂ.13,10,000/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಸದರಿ ಹಣಕ್ಕೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲವನ್ನು ಬಡ್ಡಿಸಮೇತ ಹಿಂತಿರುಗಿಸ ತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರ ಫ್ಯಾಟ್ ನಂ: 3025 ಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ, ಜಿಎಸ್‌ಟಿ ಮೊತ್ತವನ್ನು ತುಂಬಿದ್ದಲ್ಲಿ, ಆ ಹಣವನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಕಳೆಯುವುದು ಹಾಗೂ ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುಮಾನವಂತೆ ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಿದ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:19.01.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer