

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181017/0001463

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 5 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : M. PREETHA

Plot No. 04, Saaketham,  
1<sup>st</sup> Main, 3<sup>rd</sup> Cross, Chiranjeevi Layout,  
Phase -2, Kempapura,  
Bengalure- 560024.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : G M Infrastructure Dwelling (India) Pvt Ltd,  
GM Global Techies Town Tower C  
G M Pearl, No.06,  
BTM Layout, 1<sup>st</sup> Stage, 1<sup>st</sup> Phase  
Bengaluru- 560068.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ M PREETHA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ GM Global Techies Town Tower C ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. That I am the Complainant and also an innocent purchaser and got allured by your enticing advertisements and brochures which I quite on misleading and used to dupe innocent purchasers like me. I also state that the respondent have a team of trained people who are deceiving many people in investing in various projects offered by the respondent company. 2. That I came into contact of the respondent

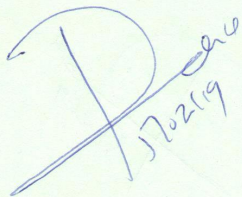
*Handwritten signature and date 5/2/19*



company representatives and was allured by false representations of the respondent trained representative and booked a unit in C-2437 at GM Global Techies Town one of the Flat in the respondent project. 3. That I initially and till 15/02/2018 paid booking amount a sum of Rs.200000/-(Rupees Two Lakhs Only) 4. That I, after payment of initial booking amount was shared with an agreement at the respondent end and further I, on many occasions contacted the respondent to change certain terms of the agreement and also took an initiative to redraft the agreement as per RERA rules. But the respondent on the other hand gave a false promise that all the queries will be answered once the agreement is executed between the parties. 5. That I, on the respondent's false representation again paid Rs.3,60,000/-(Rupees Three Lakhs Sixty thousand Only) as a further amount towards the purchase of Flat on 26/02/2018. 6. That I raised many queries about the project after the payment made as mentioned above. Wherefore, I pray before the adjudication officer to pass an order for the refund of money of Rs.5,60,000 (Rupees Five Lakh Sixty Thousand Only) along with an interest of 24% per annum in the till the date of the realization of the amount.

Relief Sought from RERA : REFUND OF THE AMOUNT AND THE COMPENSATIONS

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:30/11/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರಶ್ಮಿ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ: 20/12/2018ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಕಾರಣ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದಾಗುತ್ತದೆ. ತನ್ನ ಇಚ್ಛೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಾನು ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಮನಗಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 5,60,000/- ಗಳನ್ನು ಶೇಕಡಾ 24%ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಪ್ಯಾರಾ 8 & 9ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

 2



That our company is ready to refund the said amount in compliance of the booking norms and conditions after deducting the sum more fully mentioned in the Booking form which is duly accepted and signed by our company and the Complainant and also only if the wild allegations made by the Complainant is withdrawn by her unconditionally and tender apology underwritten undertaking for having used such wild allegations against our Company forthwith and by doing necessary cancellation formalities for the refund of the said amount.

That the Respondent is an honest Builder in Bangalore City has been making huge investment and efforts for the successful completion of the project delivering good quality of dwellings in the apartment complex and her acts and attitude of defaming of our company's name in a Public Forum is unwarranted and liable to withdrawn forth with.

Wherefore the Respondent in the above case most respectfully prays that this Hon'ble Forum be pleased to dismiss the above complaint with cost in the interest of justice and equity.

3. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫೆಬ್ರವರಿ 2018 ರಲ್ಲಿಯೇ ಒಟ್ಟು ರೂ. 5,60,000/- ಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದಿರುವುದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಅಲ್ಲಗಳೆದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 18/02/2018ರಂದು 2 ಲಕ್ಷ ಹಾಗೂ 26/12/2018ರಂದು ರೂ. 3,60,000/- ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದು ಕಂಡುಬಂದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು ಕೇಳಿದ್ದರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವ ದಾಖಲೆಯನ್ನೂ ಹಾಜರಿ ಪಡಿಸಿಲ್ಲ.



4. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವೇ ಇಲ್ಲದಿರುವಾಗ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ? ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ 24% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ ಅದೂ ಕೂಡಾ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೂ ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 8ರಲ್ಲಿ Booking Forum ನಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಯಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫೆಬ್ರವರಿ 2018ರಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಸರಿಯಾದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವೇ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗಿದೆ.

5. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇಡ್ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 17/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 20/12/2018ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

#### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/181017/0001463 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು flat ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು 5,60,000/- ರೂ. ಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸ ತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಹಾಗೆ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 31ನೇ ದಿನದಿಂದ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ಆ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 05.02.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
5/2/19  
Adjudicating officer