

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181118/0001637

ದಿನಾಂಕ: 08 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : DEEPAK CHOUDHARY

12A, 1st Main Road, 1st Cross,
Singapura Layout, Vidyaranyapura
Bengaluru – 560097.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ithaca Estates Private Limited

Skylark Ithaca
No 37/21, Skylark Chambers,
Yellappachetty Layout, Ulsoor Road,
Sivanchetti Gardens, Bengaluru – 560042.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ DEEPAK CHOUDHARY ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SKYLARK ITHACA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I booked a flat (T7-1501) in Skylark Ithaca on 31 Oct 2017 and paid booking amount of 2 Lac. Later I had some personal emergency, due to other priorities I had to cancel the booking. Sent a formal mail to builder on 6 Nov 2017 to process the cancellation request and refund the amount. Also, their sales team promised to refund complete amount within a month's time due to any emergency. However, that was not the reality and understood that sales team made a false commitment. I did continuous follow ups via phone call or emails, always CRM team used to say that it will be refunded in 15 days, 30 days and that particular day

[Signature]
08/03/19

never came. They always use to give any date and never still to that, now its more than one year and still do not have visibility from builder. Even CRM team refused to give contact details of senior management and rejected to organize a meeting, even sent numerous mails to Omar (Director of Skylark) and he did not respond at all.

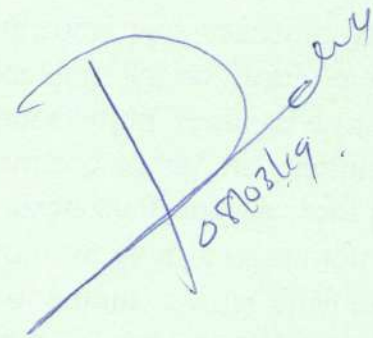
Relief Sought from RERA: Refund of 2 Lac + rate of interest from builder

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:11/12/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ Lubna ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪರ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:31/01/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು Booking Amount ಮಾತ್ರ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಮತ್ತು ಅದರಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
3. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಇರುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದು ಕೇವಲ Booking Amount ಮಾತ್ರ ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿದೆಯೇ ಎನ್ನುವುದು ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿರುತ್ತದೆ.
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 30/10/2017 ರಂದು ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. T 71501 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛೆಪಟ್ಟು ದಿನಾಂಕ: 30/10/2017ರಂದು ಮುಂಗಡ ಹಣ ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 06/11/2017ರಂದು ಅದನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವರ್ಷ ಕಳೆದರೂ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡದ ಕಾರಣ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಮಾಡಿದ ಮನವಿಯ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಕೊಟ್ಟ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2 ಲಕ್ಷ ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಏನು ಕಾರಣ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.

Demu
08/03/19

6. ಕೇವಲ 7 ದಿನಗಳೊಳಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Booking ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಈ ದಿನದವರೆಗೆ ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಶೇಕಡಾ 20%ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ವಾದಮಂಡಿಸುವಾಗ ಹೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಅದಕ್ಕೆ ಕಾನೂನಿನ ಅಂಶವನ್ನು ತೋರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡೆಯನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ ಅವರು ಪ್ಲಾಟ್‌ನ ಖರೀದಿಸುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದಲೇ 2 ಲಕ್ಷ ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಿಸುವುದಾಗಲಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದಂತೆ ಶೇಕಡಾ 20%ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರುಡುವುದಾಗಲಿ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಆ ಎರಡೂ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

7. 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:18/11/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 11/12/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/181118/0001637 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದಿರುವ 2 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಗಳನ್ನು ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ 30 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಆ ಹಣದ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 08.03.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer