ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181231/0001807

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 08 ಮಾರ್ಚ್ ನೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **K. RAJANNA**
No.13, 8th Main, 4th Block,
Banashankari 3 Satge 2 Phase,
Bengaluru – 560085.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **THE GREENS PHASE II**
Sanchaya land and estate pvt LTD
No.479, HMT layout. R.T. NAGAR
NEAR R.T. NAGAR BUS DEPOT
Bengaluru – 560032.

"ತೀರ್ಮ"

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **K. RAJANNA** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **THE GREENS PHASE II** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

> PROJECT NOT PROGRESSING AT PROMISED SPEED,4 YERS LAST NO SIGN OF COMPLETION.PROMISED TO HAND OVER BY DECEMBER 2015. I AM 65 YERS OLD I AM NOT IN A POSITION TO WAIT ANY MORE. PROJECT AT THIERD FLOOR WITH PILLERS ONLY. I AM NOT GETTING PROPER REPLY OR RESPONSE FROM THE THE BUILDERS .I HAVE OBTAINED THE BANK LOAN AND PAYING THE PRE EMI INTEREST ON THE LOAN , THE INTEREST IS NOT PAID REGULARLY,OUT STANDING SINCE MARCH 2018. STAFF KEEP CHANGING QUITE OFTEN DIFFICULT TO KEEP TRACK OF

NOT AN OFFICIAL COPY

CORRESPONDENCE.COMPANY IS HIGHLY IRREGULAR IN UPDATING AND INFORMATIONS.THERE IS NO SIGN OF COMPLETING THE PROJECT IN NEAR FUTURE.

Relief Sought from RERA: I WISH TO CANCEL MY FLAT BOOKING AND PAID AMOUNT

2. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸು ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 23/01/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಪುನಃ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 15/02/2019 & 26/02/2019ರಂದು ಕರೆಯಲಾಯಿತು. ಆಗಲೂ ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಗೈರು ಹಾಜರಿಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು.

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಯಾವುದೇ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯದುದಾರರು ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಶ್ಚರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ದಿನಾಂಕ: 12/02/2014ರಂದು 1 ಲಕ್ಷ ರೂ.ಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 13/03/2018ರಂದು ರೂ.1,62,352/–ಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ 07/08/2014ರಂದು ರೂ.4,27,957/–ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಬ್ಯಾಂಕ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ. 5,05,524/–ಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಒಟ್ಟಾರೆ ತನಗೆ ರೂ.10,33,481/–ಗಳು ಬರಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಇವರ ಈ Claim ಗೆ ವ್ಯತಿರಿಕ್ತವಾದ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ತರಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. 2014ರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆಯುತ್ತಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲದಿದ್ದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಿಧಿಯಿಲ್ಲದೆ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಗಿ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

4. ದಿನಾಂಕ:12/02/2014ರಂದು Booking ಮೊತ್ತ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. 07/08/2014ರಂದು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ Bank ನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸಾಲ ಎತ್ತಿದ್ದು ಆ ಸಂಬಂಧ Bank ನಿಂದ ರೂ. 5,05,524/–ಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

5. ದಿನಾಂಕ:17/08/2014ರಂದು, 12/03/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಕಳುಹಿಸಿದ Mail ಗಳನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವಣ ಇರುವ ವ್ಯವಹಾರವು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಇವರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

6. 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: 31/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181231/0001807** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.5,27,957/–ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಸದರಿ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಆಯಾ ದಿನದಂದು ಪಾವತಿಸಿದ ಹಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017ರ ವರೆಗೆ 9% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿ ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರದಿಂದ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾಗುವರೆಗೆ 10.75% ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.
3. ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ5,05,524/–ಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯ ಹಣವನ್ನು EMI ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟು ತೀರುವಳಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating office

NOT AN OFFICIAL COPY