ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180423/0000769

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 29 ನೇ ಜೂನ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **PANKAJ SHASHIKANT NAIK**
201 Ahanti Near Gulmohar Park, Chicalim,
South Goa, Goa- 403711

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Vishhwanath Kumaarr**
Aditi PADMASHREE
81 2nd Floor 2nd Main, 80ft Road RMV 2nd stage,
Bengaluru- 560094

"ತೀರ್ಪು"

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **PANKAJ SHASHIKANT NAIK** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Aditi PADMASHREE** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I have purchased a flat C-306 from Vishhwanath Kumaarr and entered into an agreement with him on 14-10-2014. I have paid a total amount of INR 2200000/-(INR Twenty two lakhs only) to Vishhwanath from 22-09-2014 upto 19-05-2017. In November 2017, I called Vishhwanath for paying him the balance 5 lakhs and taking possession. He informed me that time that he cannot provide the occupancy certificate following which I decided to pull out from the project and informed Vishhwanath accordingly. He told me to send an email to that efffect, which I sent immediately. He has paid me INR 4 lakhs upto 07-04-2018, that too after much reminders and requests.

NOT AN OFFICIAL COPY

Relief Sought from RERA :Refund of 18 lakhs with interest for all 22 lakhs

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:28/02/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಅವರ ಅಧಿಕಾರ ಪತ್ರ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಅವರ ತಂದೆ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:19/03/2019 ರಂದು ಶ್ರೀ ಗರುಡಕುಮಾರ ವಕೀಲರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮಾತನ್ನು ಹೇಳುವುದು ಅವಶ್ಯಕವಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಅದಿತಿ ಪದ್ಮಶ್ರೀ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿರುದ್ಧ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರಿಜೆಕ್ಟ್ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಕಾನೂನಿನ ತೊಡಕು ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಮೇಲೆ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಲು ಕರೆಸಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:2/02/2019, 19/03/2019, 04/04/2019, 16/07/2019, 15/05/2019, 11/06/2019, ಮತ್ತು 13/06/2019 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ 18 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳನ್ನು Refund ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು. ಆ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.

3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆಯೇ ? ಹಾಗಿದ್ದರೆ ಅದರ ಮೇಲೆ ಆದೇಶ:

4. ಈ ಮೇಲಿನ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ.

ಕಾರಣಗಳು:

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನಂ.303 ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್‌ರೊಂದಿಗೆ ದಿನಾಂಕ:14/10/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:22/09/2014 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ:19/05/2017 ರ ನಡುವೆ ರೂ.22 ಲಕ್ಷಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಉಳಿದ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟ ಕೂಡಲೇ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:07/04/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನಗೆ ರೂ.4,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರಶೀದಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ:27/09/2014 ರಂದು ರೂ.1,00,000/–, ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ:15/10/2014 ರಂದು ರೂ.4,40,000/– ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:13/11/2015 ರಂದು 4,60,000/–, ದಿನಾಂಕ:16/11/2016 ರಂದು ರೂ.8,00,000/– ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:19/05/2017 ರಂದು ರೂ.4,00,000/– ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ.22,00,000/– ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಕ್ಕೆ ರಶೀದಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ದಿನಾಂಕ:07/04/2018 ರಂದು ಅವರಿಗೆ ರೂ.4,00,000/– ರೂಗಳು ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಯಾವುದೇ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯಲು ಕಾರಣಗಳೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.

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: 23/04/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180423/0000769** ಅನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.18,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಂದು ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೋ ಆ ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ Karnataka Apartment Ownership Act, 1972 ನಲ್ಲಿನ ಕಲಂ 8 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರೂ.22,00,000/- ಲಕ್ಷದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ದಿನಾಂಕ:06/04/2018 ರವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ದಿನಾಂಕ:07/04/2018 ರಂದು ರೂ.18,00,000/- ರೂಗಳ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 29.06.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ) 29/06/19
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY