

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/171124/0000262

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 09 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : PRIYA RAJESH UNNITHAN

Villa 299, Heritage County,
Next to Chikka Thiruppathi Mani Road,
Sarjapura, Bengaluru – 562125.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿಸಾರರು : TRANSPRAKRUTHI

TRANSCITY DEVELOPERS.

#32, II Floor, Above Shantisagar Hotel,
Bashyam Circle, Sadashivnagar,
Bengaluru – 560080.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ PRIYA RAJESH UNNITHAN ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ TRANSPRAKRUTHI ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

“A sale agreement was entered into by me and my spouse Rajesh Vatter with Transcity Developers for purchase of plot no 86 in Trans Prakeruthi project on 18 August, 2014 and a total amount of Rs 3,44,000 was paid towards this by us. We were assured by the builder that necessary Government approvals for the project will be procured by the builder and Registration of the plot will be completed within 1 year. But even in March 2017, the Government approvals for the said plot was not procured and registration was not done. Hence we submitted a cancellation request to the builder on 25th March, 2017. Builder's representative had given written assurance that the Agreement amount paid by us will be returned within

1


60 days, but the builder has not returned the amount until today.

Relief Sought from RERA: Order to builder to return the Agreement amount”

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 28/02/2019 ರಂದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಎದುರಿದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀಮತಿ ಪ್ರಿಯಾ ಎನ್ನುವ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಪ್ರಿಯಾ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ತು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ, ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಿಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿದ್ದ *TRANSPRAKRUTHI* ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 18/08/2014ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದ ನಿವೇಶನ ಸಂ. 86ಕ್ಕೆ ರೂ. 3,44,000/-ಗಳನ್ನು ನೀಡಿದ್ದರು. ಒಂದು ವರ್ಷದ ಒಳಗೆ ಸರ್ಕಾರದಿಂದ *Approval* ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆಂದು ಹೇಳಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಮಾರ್ಚ್ 2017ರ ವರೆಗೂ *Approval* ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 25/03/2017ಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕಾನೂನು ತನ್ನ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಪತ್ರ ಬರೆದಿದ್ದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಗೆ ಸೂಚಿಸಿದ್ದರು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

3. ದಿನಾಂಕ: 25/03/2017ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಒಂದು ಪತ್ರ ಬರೆದಿದ್ದು ಅದರ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೀಗೆ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

Submitted all documents and accepted application for cancelation amount _____ 60 days from the date of application dated.

4. 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ: 11/04/2018ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ *Lawyer Notice* ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 23/04/2018ರಂದು ಉತ್ತರಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

Whereas the client requested for the cancellation, Transcity Developers had accepted the application for cancellation. According to the company procedure for the cancellation

Per
20/05/19

and refund, your application was in process but unfortunately one of the Director of the company Mr. V Nandagopal was expired on 21st January 2018, (from past one year he was under treatment that's the reason your cancellation and refund was delayed) he was the one who took care of all the cancellation and refund. Therefore all the bank accounts are in name of Mr. V Nandagopal.

Whereas, after his death all the Bank accounts are stopped. Now the new director of the company should enter in to Reconstitution of Partnership Deed. The Bank accounts are to be reopened, and all other legal procedures has to be set rated. Once all these procedures has been done, than your refund will be done. So kindly co-operate with us. We will refund soon after all the legal procedure of Reconstitution has been done.

5. ಇದರಿಂದ ತಿಳಿದುಬರುವ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಿನ ವ್ಯವಹಾರವು ಸಿದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ರದ್ದತಿಗಾಗಿ ಕೊಟ್ಟ ಪತ್ರ ದಿನಾಂಕ: 25/03/2017 ರಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 23/04/2018ರಂದು ಕೊಟ್ಟ Reply notice ನಂತರವೂ ಡೆವಲಪರ್ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

6. ದಿನಾಂಕ: 01/08/2017ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಅವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ತಡವಾಗಿ ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಲು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದರಿಂದ ಅವರಿಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 59ರಂತೆ Penalty ಹಾಕಲಾಗಿತ್ತು. ಅಲ್ಲದೆ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸುವಂತೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು, ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲವೆಂದು ಅವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು Reject ಮಾಡಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಫರ್ಯಾದಿಗೆ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಡಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಶ್ರೀಮತಿ ಪ್ರಿಯಾ ವಕೀಲರು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ದಿನಾಂಕ: 28/02/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ 60 ದಿನಗಳು ಎಂದರೆ ಈ ದಿನಕ್ಕೆ ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/171124/0000262 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರಿಗೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು Flat ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 3,44,000/-ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದಿನ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು, ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 09.05.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
09/05/19
Adjudicating office