

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181226/0001797

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : AMARJEET MISHRA
PA 603, Alpine Eco Apartment,
Bengaluru- 560037

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Naren babu
HIGHCLIFF
#2317,3rd floor ,27th main,Sector 1,
Bengaluru- 560102

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ AMARJEET MISHRA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ HIGHCLIFF ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I have booked one 2 BHK flat in HighCliff on November,2015 by paying Rs.500000/- .The possession date was 2018 but it never started.They keep on delaying the beginning of work. After waiting for 2 years,in january 2018 they made many changes without any intimation & forced us to cancel the project . After cancelling in January they said it will be refunded within 3 months but didn't happen.

2. Relief Sought from RERA : I need my money with interest

Deva
20/07/19

3. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:25/01/2019 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:22/02/2019 ಮತ್ತು 21/3/2019 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:24/04/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಥಮ ಬಾರಿಗೆ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊನೆಯವರೆಗೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು Refund ಮಾಡಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ದಿನಾಂಕ:07/11/2015 ರಂದು ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು Booking ಹಣ ಎಂದು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ರಶೀದಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆಯೇ ?
5. ಈ ಮೇಲಿನ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ.

ಕಾರಣಗಳು

6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ರಶೀದಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:07/06/2019 ರಂದು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ:24/04/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನಗೆ ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ:23/01/2019 ರಂದು ರೂ.3,27,000/-ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
7. ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಇನ್ನೂ ರೂ.1,13,957/- ರೂಗಳನ್ನು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:09/11/2015 ರಂದು D-301 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ಮತ್ತು ಜನವರಿ 2019 ಕ್ಕೆ ಸೇರಿದಂತೆ ರೂ.5,27,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ತನಗೆ ಇನ್ನೂ ಹಣ ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿದ್ದು ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Demu
01/07/19

Interest	Time Span	Date	Principal Amount	Interest Amount	Total Amount
		23/11/2015	500000		
@9%	1 Year	23/11/2016	500000	45000	545000
@9%	6 months	23/11/2016	500000	22500	567500
@10.75%	11 months	23/04/2018	500000	49270	616770
		24/04/2018	Returned 200000		Balance Amount- 415770
@10.75%	9 months	23/01/2019	300000	24187	440957
		23/01/2019	Returned 327000		Balance Amount- 113957

24th April 2018- I have received 200000

23rd January 2019, I have received 327000

He paid 27000 as on interest on 23rd January 2019.

I paid 500000 on 23rd November 2015.

As per the rule I am expecting another Rs.1,13,957/-

8. ಮೇಲಿನ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರವು ಸರಿಯಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮೇಲಿನ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಇನ್ನೂ ರೂ.1,13,957/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

9. 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:26/12/2018 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:

Devi
10/01/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/181226/0001797 ಅನ್ನು ಮುಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ರೂ.1,13,957/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಂದು ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ ಹಣ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 01.07.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer