



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp No: 2327

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ

Mr. Arjun M S

Rashan Gardenia Apartment

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಅದೇಶಗಳು

ಕಡತ
ಸಂಖ್ಯೆ

63

CMP-2327

13.04.2023

As per the request of the complainant and the respondent, the execution proceedings in the above case is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 24.06.2023.

Mr. Arjun M S the complainant and Sri. B.V. Advocate for the complainant present and Mr. M. Ramu the respondent present, in the pre Lok-Adalat sitting held on 13.04.2023, the dispute with regard to execution proceedings in the above case is settled as per joint memo. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one and as per which the complainant has no further claims against the respondent whatsoever in the case. Therefore in view of the submission of the complainant, the execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties in the Lok Adalat in terms of the joint memo dated: 13.04.2023. The execution proceedings in this case are closed in terms of joint memo. For consideration of joint memo and award, matter is referred to Lok-Adalat held on 24.06.2023.

13/4/23
Judicial Conciliator.

13/4/23
Advocate Conciliator.

Arjun M.S
[ARJUN. M. S]
V.L.S.
[B. VACHAN]
Adv for Complainant

M. RAMU
DEVELOPER-
PROPRIETOR



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No: 2327

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Mr. Arjun MS
Roshan Gardenia Apartments

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

Complaint No: 2327

As per KSLSA letter dated: 19.04.2023 the 2nd National Lok Adalat has been postponed to 08.07.2023 instead of 24.06.2023, but during pre Lok Adalat sitting held on 13.04.2023 the Lok Adalat date is mentioned as 24.06.2023. Hence for kind orders.

Judicial Conciliators)

Perused the office note and the records also the orders passed in the pre - Lok Adalat sitting held on 13.04.2023 in connection with execution proceedings in this case. As per Hon'ble KSLSA letter dated: 20.03.2023 the 2nd National Lok - Adalat was fixed on 24.06.2023 subsequently 2nd National Lok - Adalat is postponed to 08.07.2023 instead of 24.06.2023 as per KSLSA letter dated: 19.04.2023. Under the circumstances in the orders passed during the pre Lok Adalat sitting held on dated:13.04.2023 in connection with execution proceedings in this case wherever the Lok Adalat dated is mentioned as 24.06.2023 be read as 08.07.2023 instead of 24.06.2023 and accordingly award be passed on 08.07.2023 in connection with the execution proceedings in this case.

Judicial conciliator

Advocate conciliator

Complaint No. 2327

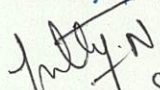
08.07.2023

Before the Lok-Adalat

The above case in connection with execution proceedings is taken up before the Lok-Adalat. The joint memo filed by both the parties is hereby accepted. Hence, the dispute in connection with execution proceedings is settled before the Lok-Adalat as per joint memo filed before the pre Lok Adalat dated: 13.04.2023. The joint memo filed by the parties shall be part and parcel of award/order.

The execution proceedings in the case stands disposed off accordingly.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY
BEFORE THE LOK ADALAT
IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT
BENGALURU

DATED: 8TH DAY OF JULY 2023

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri. I. F. Bidari Judicial Conciliator

AND

Smt. Preethi N. Advocate Conciliator

COMPLAINT NO: CMP/190301/0002327

Between

Mr. Arjun M S Complainant

AND

Mr. M. Ramu Respondent

Award

The dispute between the parties with regard to execution proceedings in the above case having been referred for determination to the Lok - Adalat and the parties having compromised/settled the dispute in connection with execution proceedings in the matter, as per the joint memo filed during the pre Lok - Adalat sitting on dated:13.04.2023, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one.

The execution proceedings in the case stands disposed off as per the joint memo and joint memo is ordered to be treated as part and parcel of the award.

8/7/23.
Judicial conciliator

8/7/23
Advocate conciliator

**BEFORE LOK-ADALAT IN THE KARNATAKA REAL ESTATE
REGULATORY AUTHORITY, AT BENGALURU**

COMPLAINT NO: CMP/190301/0002327

Complainant : Mr. Arjun M S

-Vs-


Respondent : Mr. M. Ramu

JOINT MEMO

The complainant and the respondent in the above complaint jointly submit as under:

1. The complainant/allottee and the respondent/promoter after due deliberation have got their dispute pertaining to the execution proceedings in the above case settled amicably before the Lok - Adalat.
2. The respondent/promoter has agreed to pay a sum of Rs.92,00,000/- (Rupees Ninety Two Lakhs Only) to the complainant towards full and final satisfaction of the complainant's claim in connection with the execution proceedings in the above said case and the allottee/complainant also has agreed to receive the said amount towards full and final satisfaction of his claim in the execution proceedings in connection with the above case. The respondent promoter agreed to pay/transfer the said amount of Rs. 92,00,000/- (Rupees Ninety Two Lakhs Only) to the complainant on or before 15.05.2023 through RTGS/transfer to the bank account of the complainant standing in his name in ICICI bank, Bidadi Industrial Area Branch and the same has been agreed by the complainant. The complainant has to furnish the details of his bank account standing in his name in the said ICICI bank to the respondent well before 15.05.2023 and respondent on receipt of the same to send the aforesaid agreed amount through RTGS/transfer. The complainant thereafter receipt of agreed amount shall have to execute the

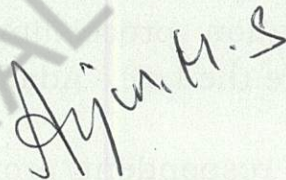
Seen
1/6/23.

 Arjun M. S.


deed of cancellation of agreement for sale in-respect of apartment mentioned in the complaint along with Smt. Shruthi P.R. W/o Arjun M S and Sri. Sathya Narayan M V. S/o M.R. Venkataramaiah in-favor of the respondent Mr. M. Ramu. If the respondent failed to pay/transfer the aforesaid agreed amount on or before 15.05.2023, in that event the complainant is at liberty to proceed with the original execution proceedings passed pursuant to the judgment/order dated: 01.07.2019 passed in this complaint.

3. The complainant and respondent present in the pre Lok Adalat jointly requested to dispose off the execution proceedings in the above case in the Lok - Adalat as amicably settled.
4. Parties further request that this settlement be recorded in the National Lok - Adalat scheduled to be held on 24.06.2023.

Bengaluru


Complainant/allottee

Date: 13.04.2023


Advocate for complainant


Respondent/Promoter

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190301/0002327

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ARJUN M. S

#42, SRINIDHI, 1ST FLOOR,
3RD MODEL HOUSE STREET,
BASAVANAGUDI, Bengaluru - 560004

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು

: M. RAMU

ROSHAN GARDENIA APARTMENTMENT,
Flat No. 001, Roshan Palace Apartment,
92/A, 1st Cross, Kathriguppe,
Banashankari 3rd Stage, Bengaluru-560085
Rep. By: Sri. S Eranna Advocate

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ARJUN M. S ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Roshan Gardenia Apartment, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I saw the advertisement of the apartment in internet, & approached the Roshan Gardenia Apartment marketing person to see the flats. He has taken me to the show the flats in Roshan Gardenia Apartment in Sy. No. 95/2, measuring one Acre and thirty one Guntas & Sy. No. 95/3, measuring one Acre ten Guntas including five Guntas of Kharab Land, total measuring three Acres one Guntas, situated at Uttarahalli Village & Hobli, Bangalore South Taluk, Bangalore District. It is a

Devi
01/07/19

prime area and I verified with the neighboring people about the developments and the market price of the flat in that area they have told it is a good location and now the market price is around Rs. 4500/- per sq. ft. Hence I liked the place and I booked a flat bearing No. 3053, 3 BHK on second floor of super built up area 1745 square feet at Roshan Gardenia Apartment with total cost of the flat is Rs 79,50,000/- (Rupees Seventy nine lakhs and fifty Thousand only).

Relief Sought from RERA :Refund of amount with penalty

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:02/04/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:23/04/2019 ಕ್ಕೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು. ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿಪರ ಎಸ್.ಈರಣ್ಣ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ತು ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ

ಅ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಹಣವನ್ನು ಈಗ ಪೂರ್ತಿ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆಯೇ?

ಆ. ಹಾಗಿದ್ದರೆ ಏನು ಆದೇಶ ?

4. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳಿಗೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ.

ಕಾರಣಗಳು

5. ದಿನಾಂಕ:16/03/2017 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿರುವ ಪಕ್ಷಕಾರರು ರೂ.79,50,000/- ರೂಗಳಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:31/08/2018 ರಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ಆಪಾದನೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಕೂಡ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗಲೂ O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಬೇಕಾದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಎಂದರೆ O/C ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಎಂದರ್ಥ.

Don't follow

6. O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕು ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಕಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಮಾರ್ಚ್ 2019 ರಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ದಿನಾಂಕ:31/03/2019 ರ ವರೆಗೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಇದರಿಂದ ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.15&16 ಇದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the Respondent has completed the said project, received electrical power connection 3 months back, sanitary STP connection from 27.07.2018, water is available, Lift in running condition from 3rd of March 2019, play area, swimming pool and other amenities completed on 1st of March 2019, Generator ready to use from 25th of Feb 2019.

It is submitted that the complainant has altered the said flat which he has entered into Agreement of Sale, the complainant should be rejected the refund, since the complainant has failed to pay the due amount within stipulated period of time on the basis of completed construction as per Agreement/emails and has failed to pay balance of Sale Consideration, the alteration charges of Rs.2,87,500/- and also commercial tax amount of Rs.5,71,032.28/- paid by the Respondent on behalf of complainant to the commercial tax department.

7. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆಪಾದನೆ ಮಾಡುತ್ತಾರೆ.

Therefore, it is submitted that there is no delay that can be attributed to the conduct of the Respondent. Therefore the complaint requires to be rejected. Even today the apartment is completed in all aspects. Hence, the complainant has approached this Hon'ble Forum with unclean hands and with oblique motive. Therefore, the complaint requires to be dismissed.

8. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ. ಅಲ್ಲದೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.5ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ರೂ.88,08,532.28/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

Delu
01/07/19

9. ಆದರೆ ಕೇವಲ ರೂ.66,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೂಡ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಮಾರ್ಚ್ 2017 ಕ್ಕೆ 90% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇವಲ 75% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ತಾನು ರೂ.71 ಲಕ್ಷಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ Payment details ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Date	Mode of Payment	Amount	Document
14-02-2017	NEFT	20,00,000/-	Receipt from Builder
13-03-2017	NEFT	5,50,000/-	Receipt from Builder
13-03-2017	NEFT	2,00,000/-	Receipt from Builder
14-03-2017	NEFT	4,50,000/-	Receipt from Builder
22-05-2017	NEFT	49,00,000/-	Bank statement & Receipt from builder
20-11-2017	NEFT	5,00,000/-	Bank statement
9-3-2018	NEFT	5,00,000/-	Bank statement
Total amount Paid : 71,00,000/-			

10. ಅದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ Payment details ಗೆ ಹೋಲಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಮೊದಲ 6 Payment ಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಹೋಲಿಕೆ/ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:09/03/2018 ಕ್ಕೆ ತಾನು ಮತ್ತೆ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ Bank Statement ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಟ್ಟು ರೂ.71,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದನ್ನು ವಾಪಾಸಾತಿ ಮಾಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಜೊತೆ ಕೆಲವು ಫೋಟೋಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾರ್ಪಾಟು ಮಾಡಲು ಕೊಟ್ಟ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ವಿವರಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ Complete ಆಗಿದೆ ಅನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ ಅರ್ಥ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬೇರೆ ರೀತಿಯೇ ಅರ್ಥೈಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. Liveable Condition ಇದ್ದಾಗಲೂ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಕರೆಯುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಅದು ಕಾನೂನಿನ ವಿರುದ್ಧ ವಾದಂತಾಗುತ್ತದೆ. O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡಾಕ್ಷಣವೇ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಹಾಗೂ ಎಲ್ಲಾ ಕೆಲಸ ಕಾರ್ಯಗಳು ಮುಗಿದಿರುತ್ತವೆ ಅಂತ ಹೇಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

Devi
01/07/19

11. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅಥವಾ ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ 0/ಅ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಿದ್ದಾಗ ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ನಾನು ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದರೆ ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರವೇ ಇರುತ್ತದೆ. ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Alteration ಗೆ ಹೇಳಿದ್ದರೆ 2-3 ತಿಂಗಳು ವಿಳಂಬವಾಗಬಹುದು. ಆದರೆ ಈಗ 2 ವರ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಮಾತಿನಲ್ಲಿ ಹುರುಳು. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳಲು ಈ ಕೆಳಗಿನ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡುತ್ತಾರೆ.

I have paid 89.3% of the amount Rs. 71,00,000/- (Rupees Seventy one Lakhs only) as per the sale agreement. Proprietor has not given the possession of the flat on time as per the agreement. Whenever I ask for the completion date of the flat with necessary documents he is not committing either. I have attended the meetings held Proprietor has called for all the buyers and in the meeting Proprietor is demanding more money from the buyers. In the meetings also Proprietor is not committing when he is going to complete the project.

12. ಇಷ್ಟೆಲ್ಲಾ ಚರ್ಚೆ ನಂತರ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ Refund ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರೇ ಎನ್ನುವುದು? ಈ ಮಾತನ್ನು ಏಕಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಮಾತನ್ನು ತಪ್ಪಿದಾಗ ಎರಡು ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಗ್ರಾಹಕರು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದ ಮೇಲೆ Delay Compensation ಅನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಇಲ್ಲವೇ ತಾವು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

Devi
01/07/17

13. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಯನ್ನು ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಎರಡೂ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಮೊದಲನೆಯದಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವ ಹಂತಕ್ಕೆ ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಅವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:27/07/2018 ರಂದು STP ಹಾಕಲಾಗಿದೆ, ನೀರಿನ ಸೌಲಭ್ಯ ದೊರಕಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:03/03/2019 ರಂದು Lift ಪ್ರಾರಂಭವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 3 ತಿಂಗಳ ಹಿಂದೆಯೇ ವಿದ್ಯುತ್ ಸಂಪರ್ಕ ಇದೆ ಎಂದು ಹಿಗ್ಗಿಲ್ಲಾ ಪಟ್ಟಿ ಮಾಡುತ್ತಾ ಹೋಗುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲವೆಂಬುದು ಅವರ ನಿಲುವು. ಮುಕ್ತಾಯದ ಹಂತಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೊರಗೆ ಹೋದರೆ ತನಗೆ ತೊಂದರೆ ಆಗುವುದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಸವಲತ್ತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಂತೆ ಅಲ್ಲ ಏಕೆಂದರೆ O/C ಅನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಪತ್ರವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳದ ಹೊರತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಕಾನೂನು ಒಪ್ಪಿತವಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು O/C ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದೇವೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲಿ O/C ಬಂದಿದೆ ಎನ್ನುವುದಾಗಲಿ ಅವರ ನಿಲುವು ಅಲ್ಲ. O/C ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳ ಬೇಕಾದರೆ ಎಲ್ಲಾ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಹೊಂದಬೇಕು. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬಹುದೇ ಹೊರತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳುವ ಹಂತಕ್ಕೆ ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Refund ಮಾಡುವುದರ ಹೊರತು ಬೇರೆ ದಾರಿ ಇಲ್ಲ.

14. 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: 01/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 23/04/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

6

Devi
01/07/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/190301/0002327 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ರೂ.12,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ರವರೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಂದು ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೋ ಅಷ್ಟಷ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ರೂ.12,00,000/- ರೂಗಳು ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:16/03/2017 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ.3053 ಇದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಸಾಲವನ್ನು, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ EMI ಮತ್ತು ಯಾವುದೇ ಸಾಂದರ್ಭಿಕ ಖರ್ಚುಗಳನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು 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