

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180320/0000600

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 03 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RAVINDRA NAMBIYAR
SHREE MOOKAMBIKA,
Uttara Kannada- 581320

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : MR. SHAILESH
FORTUNA VIVA
397, 13th Cross, Bashyam Circle,
Sadashivanagar, Bengaluru-560080

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RAVINDRA NAMBIYAR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ FORTUNA VIVA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I had purchased an Apartment Flat from Fortuna Buildcon india Pvt Ltd at their project Fortuna Viva by Paying Booking Advance of Rs. 16,01,383/- on 04-12-2014, Subsiquently paid Rs.320276/- on Footing Of Flats and Rs 320276/-on 24/02/2016 on completion of Basement Slab, Totaling of Rs 22,41,935=00, Further Building work totally stopped, On repeated visits to the site every time they came up with new excuses and never started the work again, After repeated calls and visits to Corporate office , I met Director Mr. Shailesh several time for update on status of project. After several meetings they expressed their inability to complete the project and offered me to refund the amount of Rs.22,41,935/- and issued a cheque for the

(Signature)
03/08/19

same and requested me to present the cheque after one week after calling them in month of November 2017, Even after four months they are requesting me not to present the cheque since no funds are available. Now I am sure that they are trying to cheat me by not paying my hard earned money. I have incurred heavy expenses in commuting between Bhatkal and Bangalore on Travel and Hotel. I request you to kindly take up this matter and give me justice by recovering my money with interest for delay.
Relief Sought from RERA : Refund of money paid with intrest

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ಅದರೊಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಅರ್ಜಿಯು ರಿಜೆಕ್ಟ್ ಆಗಿತ್ತು. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಪೀಲು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಅಪೀಲು ಅನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 15/12/2018ರಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನುಮೋದನೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪುನಃ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:25/01/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:15/02/2019, 12/03/2019, 26/03/2019, 10/04/2019, 02/05/2019, 15/05/2019, 04/06/2019 ಮತ್ತು 25/06/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಶ್ರೀಮತಿ ಸುಜಾತ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತಮ್ಮ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ದಿನಾಂಕ:05/07/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನಗೆ ಈ ಮೊದಲೇ ರೂ.22,41,935/- ರೂಗಳ ಚೆಕ್ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬರೆದಿರಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಅದರ ಜೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಚೆಕ್ ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ಶ್ರೀಮತಿ ಸುಜಾತ ವಕೀಲರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ವ್ಯವಹಾರವು ಸಿದ್ಧವಾದಂತಾಯಿತು. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ತಕರಾರನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ತನಗೆ ರೂ.22,41,935/- ರೂಗಳು ಬಂದಿರುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

Devi
03/07/19

1. ಅವರೇ ಹೇಳಿಕೊಂಡಂತೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ನಡುವೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದ ನೋಂದಣಿಗಾಗಿ ತಾನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ವಜಾ ಮಾಡಿದ್ದರು, ಅದನ್ನು ಪ್ರಶ್ನಿಸಿ ತಾನು ಕೆ.ಎ.ಟಿ ಗೆ ಅಪೀಲನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಮಂಜೂರಾಗಿ ಪುನಃ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆದು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅನುಮೋದಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾವು ಈಗ ಹಣಕಾಸು ತೊಂದರೆಯಿಂದಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಸ್ಥಗಿತಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Refund ಮಾಡಲು ಹಣ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿ ಇಲ್ಲ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(4) ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಗಳು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದರು ಕೂಡಾ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಪರಿಣಾಮಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಸುಜಾತ ರವರು ಮಹಾರಾಷ್ಟ್ರದ ತೀರ್ಪಿನ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ನಂ.10452 ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ Delay ಮಾಡಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

MAHARASHTRA REAL ESTATE APPELLATE TRIBUNAL

APPEAL NO.006000000010452

1. MINI ANIL BHOSALE

2. M/S SHRIPRAKASH CREATIVE BUILDCOM JV

5. ಆದರೆ ಈ ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗ್ ಸಹಾಯಕವಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನಿಂದ ಹಣ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ ಅಂತಾರೆ. ನಾನುಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ, ಏಕೆಂದರೆ ಎಲ್ಲಾ ಸಂದರ್ಭಗಳು beyond my control ಎನ್ನುವ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ಅಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿದ್ದಾಗ ಈ ರೂಲಿಂಗ್ ಅವರಿಗೆ ಹೇಗೆ ಸಹಾಯ ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯ? ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(4) ರಂತೆ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲೇ ಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ.

Devi
02/06/19

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:20/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 05/07/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180320/000600** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ರೂ.22,41,935/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದುರುಗಿಸುವುದು.
 2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅವರು ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೋ ಆ ಹಣದ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ರ ವರೆಗೆ Karnataka Apartment Ownership Act, 1972 ರ ಕಲಂ 8 ರಂತೆ 9% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಅಸಲು ಹಣದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾದ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 03.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer