

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190225/0002280

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 23 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : OSURI DEVENDRA PHANIKAR

11-4-37 OSURI MANSION PEECHUPLAEM,
21ST WARD NARSAPUR,

West Godavari- 534275, State: Andhra Pradesh

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SUPERTech LIMITED

Supertech Micasa

Sy no39, Bellhalli Village Kannuru Kogilu

Main Road, Yelahanka Hobli Bengaluru North,
Bangalore- 560056

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ OSURI DEVENDRA PHANIKAR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Supertech Micasa ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Ref: my previous complaint:- CMP/190225/0002153 -- The complainant purchased a flat vide B1003 in B Block from the above Respondent vide Sale Agreement dated 27-4-2016. As per agreement page 11 and para 24, the possession shall have to be given by the end of January 2017 plus 6 months grace period maximum by the end July 2017. As per agreement, the complainant shall have to pay 60% of the total sale consideration. And Complainant paid the same and promptly obtained the receipts from the Respondents. As per agreement, the remaining 40% shall have to be paid by the

23/8/19

complainant on possession .The complainant submits that the Respondents failed to complete the project and deliver possession as per agreement .Therefore this Complainant wishes to withdraw from the Project and receive refund of entire amount paid to Respondents with interest and compensation. Therefore this complainant prays that this Hon'ble Authority may be pleased to direct the Respondents accordingly, Sir

Relief Sought from RERA : To withdraw from Project and to receive return

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:25/04/2019 ರಂದು ಕೇಸ್‌ನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ ಎಸ್.ಕೆ ಪ್ರಭಾಕರ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದರು. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ.38,50,778/- ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.
3. ಈ ಸಂಬಂಧ ಅವರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The complaint has so far paid Rupees 38,15,778/- .00 as against the cost of the flat of Rs.61,10,128.00. which is about 63% after the cost flows towards his flat. Whereas he is required to pay 60% for the demand notice, agreement with respondent.

As per the agreement the promise to date of possession of the flat was to be in January, 2017, and even with the grace period completed and given position by July 2017.

The respondent has not completed even 50% of the work in the project. The complainant being an agriculturist not eligible to housing loan from banks has borrowed around 25 lacs from private financiers anticipating early completion half the project.

4. ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದಂತೆ ಇರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಸ್ಥಿತಿಗತಿಯನ್ನು ನೋಡಿದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸದ್ಯದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವ ಲಕ್ಷಣ ಕಾಣುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಅವರು ಕೇಳಿದಂತೆ 18% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ನಿಯಮ 16 ರಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ನಿರ್ಧರಿಸಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ.



5. 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:25/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/190225/0002280 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ರೂ.38,50,778/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
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. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣ ಪೂರ್ಣ ತೀರುವಳಿಯಾದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 23.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer