

13

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181227/0001804

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 23 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : K.S SRIDHAR

No. 1032, Shobha Aster,
5th Main Road, Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು

Nitesh Housing Developers Pvt Ltd & Others

Nitesh Hyde Park Phase II

7th Floor, Nitesh Timesquare,
Bengaluru-560001

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ K.S SRIDHAR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Hyde Park Phase II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. The Complainant entered into a Sale Agreement and a Construction Agreement both dated 27.06.2014 in respect of Nitesh Hyde Park Wing II, a project conceived by Nitesh Housing Developers Pvt. Ltd. (The Company) at Hulimavu Village, Begur Hobli, Bangalore South Taluk. The Sale Agreement was in respect of 626.47 sq. ft. of undivided share, right, title and interest in the said property and the construction agreement, was in respect of an apartment bearing No. O-0901 at Wing II ad measuring 1830 sq. ft. of super built up area, along with two covered car parks, on the said property. 2. Under the Agreements, the Complainant was liable to pay a total sum amounting of

[Handwritten signature]
23/04/19

Rs.1,35,55,983/- inclusive of all taxes. A loan has been availed from HDFC Bank and a total sum of Rs. 1,22,71,347.90 is paid to the Company by the Complainant and HDFC Bank out of which the Complainant has paid a sum of Rs. 41,54,953/- and HDFC Bank has disbursed Rs. 81,16,394.90 under the loan, all of which is duly acknowledged by the Company. The Company had agreed and undertaken to deliver possession of the apartment and register the sale deed on or before 30th June 2015 with a grace period of an additional six (6) months.

Relief Sought from RERA : Refund of Rs.1,56,04,954.90 with interest & compo

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:24/01/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡಾ ತಮ್ಮ ವತಿಯಿಂದ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ನಾವು ಕೇಳಿದೆ.
3. ದಿನಾಂಕ:24/04/2014 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೊಂದಿಗೆ Apart No.0-0901 ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು Sale Agreement ಮತ್ತು Construction Agreement ಗಳನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಎಲ್ಲಾ ತೆರಿಗೆಯೂ ಸೇರಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ.1,35,55,983/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ.41,54,953/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. HDFC ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ತನ್ನ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ರೂ.81,16,394.90/- ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015 ರ ಒಳಗಾಗಿ (grace period) ಸೇರಿದಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ:15/10/2018 ರಂದು Legal Notice ಕಳುಹಿಸಿದ್ದು ತನ್ನ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿ ತನಗೆ ರೂ.1,56,04,954/- ರೂಗಳನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ

Demu
23/04/19

ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ವತಿಯಿಂದ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದ್ದು ಅವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.2-5 ರವರೆಗೆ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the complainant has made a booking of apartment bearing No.O-0901 in Wing II in project named 'Nitesh Hyde park' of the Respondent vide agreement dated 27.06.2014 (Agreement) whilst the Agreement was entered into, the project was under construction and at an advanced stage of completion the respondent is ready to complete the construction as per the time line agreed before this Hon'ble Authority.

It is submitted that there is no delay in handing over of the Villa since the date proposed in the Agreement was only as targeted date of completion. However, the targeted date of completion could not be achieved due to unanticipated force majeure events and certain unforeseen obstacles in the form of unanticipated litigations having immense bearing on the Project. Despite the obstacles, the Respondent has achieved substantial progress and is due to complete and handover the Villas in few months.

It is submitted that the Apartment purchased by the complainant is nearing completion and the respondent shall have over the same as per the timeline agreed before this Authority.

However, in the event the complainant wishes to terminate the Agreement, the Respondent shall be entitled to withhold 18% of the total sale consideration as per clause 1.4 of the Agreement, since the complainant has failed to make complete payments of all instalments on time Also, the Complainant shall be eligible to refund of the amount only after the resale of the unit agreed to be purchased by the complainant. As per the norms of the Respondent Company.

4. ಅಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಲ್ಲದೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು

Done
23/06/19

ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವುದಾದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 18% ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಅದರಲ್ಲಿನ ನಿಬಂಧನೆಯಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಸಹಾ ಇರುತ್ತದೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015 ರ ಅಂತ್ಯದ ವೇಳೆಗೆ ಮುಗಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಗಿಸಿಲ್ಲದ ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆಯೇ? ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಉತ್ತರ ಇಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಅವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Clause 1.4 ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎಲ್ಲಾ ಕಂಪುಗಳನ್ನು ಕೊಡದೇ ಇರುವುದರಿಂದ 18% ರಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಎನ್ನುವ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಸ್ಥಿತಿಗತಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಕೊಡಬೇಕು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಇದ್ದಕ್ಕಿದ್ದ ಹಾಗೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

5. ಈ ಅಂಶಗಳಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸರಿಯಾದ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಲು ಕಾರಣವೇನು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಅವರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಸಮರ್ಥವಾಗಿ ಪ್ರತಿನಿಧಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗೆ ಮಾಡದೆ ತೇಲಿಸುವ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣಗಳು ಅವರ ನಿಲುವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.
6. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. 2015 ರಲ್ಲಿಯೇ ಮುಕ್ತಾಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು ನೆನಪಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿವಸಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲದಿದ್ದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲವೇ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದುರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸುವ ಕಾರಣಗಳು ನನಗೆ ಕಂಡುಬಂದಿಲ್ಲ.
7. 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.

Done
23/04/19

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 27/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 24/01/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬದೊಂದಿಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181227/0001804** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.41,54,953/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲವನ್ನು, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಮತ್ತು EMI ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:23.04.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer