

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180907/0001243

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 20ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Mrs. SUJATA NAYAK

No. 208, I Block, Janapriya Nivas,

Chikkabanavara Post,

Bengaluru – 560090.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿಸಾರು : GM INFINITE SILVER SPRING FIELD

M/s. GM Infinite Dwelling India Pvt Ltd.,

No.6, GM Pearl, BTM Layout,

I Stage, I Phase,

Bengaluru – 560068.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Mrs. SUJATA NAYAK ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ GM INFINITE SILVER SPRING FIELD ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Complainant paid Rs.36,50,000/- as against Rs.55,19,350/- and booked 2 BHK T2-Q-1504 and entered into Sale agreement dated 02.05.2016. O.C. Not furnished till date and not refusing to execute sale deed nor refund of amount with interest and compensation.

Relief Sought from RERA: Direction to issue O.C. and execute sale deed

1
26/3/19

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 27/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 04/12/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ Online ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ Direction to issue Occupancy Certificate & Execute Sale Deed ಅಂತ ಕೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 18/01/2019 ರಂದು ಹೊಸ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.
- To execute the Sale deed in favour of the Complainant in respect of Flat No. T2-Q-1504 on the Fifteenth floor, in the Tower-2 of 2 BHK consisting of 1321 sq. feet GM INFINITE SILVER SPRNG FIELD together with covered car parking, situated at Jodi Mallasandra Village, Yeshwanthapura Hobli, Bangalore North Taluk, now comes within the limits of BBMP Bangalore.
 - To pay a sum of Rs. 12,000/-per month till execution of the sale deed in favour of the Complainant or till issuance of Occupation Certificate, whichever is earlier from 01.10.2016.
 - In any event if there is any legal impediments in executing the Sale deed by the Opposite Party in favour of the Complainant please be ordered to refund the advance amount of **Rs.36,50,000/- (Rupees Thirty Six Lakhs Fifty Thousand Only)** to the Complainant together with interest thereon@ 18% p.a. from the date of payment till the date of realization.
 - To pay compensation of **Rs. 5,00,000/- (Rupees Five Lakhs Only)** towards mental agony, hardship and harassment etc., caused to this Complainants and
 - To pay a sum of Rs. 50,000/- (Rupees Fifty Thousand Only) towards the cost of the litigation and pass such other order or orders as this Hon'ble Forum deems fit and proper to grant in the circumstances of the cases in the interest of justice of equity.
4. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 23/01/2019ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ತನಗೆ Refund ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 04/12/2018ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನದೇ ತಪ್ಪಿನಿಂದ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದ್ದಾರೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

2
20631/19

5. ಆದರೆ ನಂತರ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ವ್ಯಾಜ್ಯ (ದಾವೆ) ಇರುವ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 30/09/2016ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 30/06/2018 ಅಂತ ನಮೂದಿಸಲಾಗಿದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕು ಇಲ್ಲವೇ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು ಅಂತ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಮೊದಲು ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 09/07/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಒಂದು Legal Notice ಅರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Our Client further submits that owing to your irregular payments and default in making the balance sale consideration, your clients are not inclined to sell the said Apartments unit to you and hence you are hereby call upon to take notice that the Agreement of Sale entered between yourself and our Client stands cancelled forthwith for the above said reason and our client shall repay the sale consideration amount paid by you after deducting 20% of the total Sale consideration from out of the payments made by you only after selling the Apartment units to third parties as per the terms of the said Agreement.

6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವುದಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲು ದಿನಾಂಕ: 16/07/2018ರಂದು Lawyer Notice ಕಳುಹಿಸಿದ್ದರು. ಅದರ ಪ್ರಾರಾ ನಂ. 4 & 5ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

That our client states that as there was title suit disputes in O.S. 8163/2016 on the file of City Civil Judge, Bangalore in respect of the property due to which the banker's has revoked the loan sanction and our client was forced to discharge the entire housing loan with her bankers and apart there was delay in construction work and till today your client has not obtained the permanent power sanctioned to the apartment to the BESCOM and not furnished the copy of the Occupancy certificate from BBMP, for the purpose of registration of the sale deed.

That our client has made all the arrangements and she is always ready and willing to perform her part of the contractual obligation

[Handwritten Signature]
20/03/19

and to pay the balance sale consideration at the time of registration of sale deed, instead of executing the sale deed in favour of our client, your client has taken U turn and got issued the notice under reply for cancelling the sale agreement of our client, for wrongful gain and nothing else.

7. ಇದರಿಂದಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:23/01/2019ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ Refund ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಇಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಆಧಾರದ ಮೇಲೆ ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಅನ್ನುವ ಒಂದು ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಮೂಲ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕಿಂತ ಭಿನ್ನವಾದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಅಂದರೆ ತನಗೆ Refund ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

8. 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: 07/09/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 19/12/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180907/0001243 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.36,50,000/-ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017ರ ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಆಯಾಯ ದಿನಗಳಂದು ಕೊಡಲಾಗುವ ಆಯಾಯ ಹಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 9% ರಂತೆಯೂ, ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾಗುವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 10.75% ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು GST ಅನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಕಳೆದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಆದರೆ ಅದನ್ನು ಸದರಿ ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ವಾಪಾಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಅಗತ್ಯ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೀಡುವುದು.
4. ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:20.03.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating office