

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181113/0001627

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 06 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : S. APRAMEYA NAGARAJA

SF - 02, Prakruthi Sunridge Apartment,
3 Main, Kathariguppe Main Rd,
Srinivasanagar, BSK 3 Stg
Bengaluru – 560085.

ವಿರುದ್ಧ

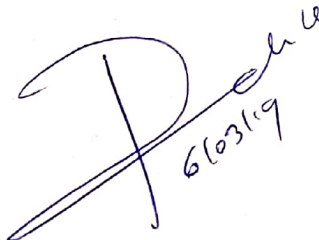
ಎದುರಿದಾರರು : GOLDEN PANORAMA

Golden Gate Properties Ltd
#820, 80 feet road,
8th block, Kormangala,
Bengaluru – 560095.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ S. APRAMEYA NAGARAJA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ GOLDEN PANORAMA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Complainant Mr. S Aprameya Nagaraja, s/o Mr. S. Shankar Narayan, is filing this complaint against M/s. Golden Gates Properties

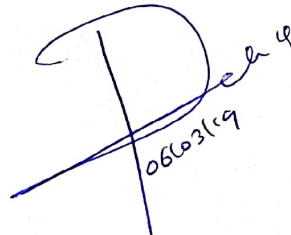

6/03/19

Limited, (hereinafter called as the Respondent) who executed the Agreement of Sale dated 29.07.2015 in favour of the Complainant with respect to apartment No. 1024, having super built up area of 1295 Sq.Ft. in the project named as ?GOLDEN PANORAMA? situated at Gubbalalu Village, Uttarahalli Hobli, Bangalore South Taluk which is registered vide Registration No PRM/KA/RERA/1251/310/PR/171014/000186. The Respondent has formulated a scheme of development of a luxury residential apartment complex and the Complainant had made an application for allotment of an apartment in the said project. Subsequently, the Respondent had agreed to allot, construct and convey the apartment hereinafter referred to Schedule-B apartment. Under the aforesaid Agreement of Sale, the Complainant ought to be handed over the completed Schedule-B apartment on or before 31.10.2016. However, the Respondent failed to deliver the completed Schedule-B apartment to the Complainant and that the Complainant has been continuously following up with the Respondent for the completion and handing over of the Schedule-B apartment. The Respondent, till date, has not delivered Schedule-B apartment to the Complainant even after the expiry of grace period of six months stipulated under the aforesaid Agreement of Sale. The said non-delivery of the Schedule-B apartment amounts to breach of the terms of the Agreement and an offence under the Real Estate (Regulation and Development) Act 2016.

Relief Sought from RERA: REFUND OF SALE CONSIDERATION AND HANDOVER DATE

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 29/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 19/12/2018ಕ್ಕೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು.
3. ಆ ದಿನ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಮಂಜುನಾಥ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 24/01/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Comment on Complaint given by Mr. S Aprameya Nagaraja.
1. Complaint No. CMP/181113/0001627


06/03/19

2. Our submission / letter dated 19th Dec 2018.

In continuation to our last submission we are requesting customer to retain the unit. If costumer not interested to retain, then we can sell his unit and refund to him as per the agreed/ executed agreement of Sale between both of us (Company and the Costumer).

Requesting to extend cooperation and record our request in the above said case.

4. ಇದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಕ: 10/01/2019ರಂದು ~~ಮೆಮೋ~~ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

The above ~~the~~ complainant has been filed seeking for the relief of payment of delay compensation, provide the exact date of handing over the apartment and further to allot any other completed apartment in the project of the same type and valuation. The Respondent by representation on 19/12/ 2018 has intimated that the apartment will be handed over on or before 2019 while, admitting that the project has been delayed due to various reasons which is unsubstantiated.

In view of the above and considering that the project ought to have been completed and the apartment handed over to the complainant in terms of the Agreement of Sale dated 21/07/2015 on or before 31/10/2016 with a grace period of 6 months, the Complainant has lost all faith in Respondent's his ability to complete the project and hence would like to withdraw from the project and prays that the entire amount of Rs. 56,30,000 (Rupees Fifty Six Lakhs thirty Thousand only) be order to be refunded along the interest from the date of payment till the date of realization.

The Memo of calculation annexed with this memo for the perusal of this Hon'ble Authority.

It is prayed the above complaint may be allowed and the refund be ordered.

5. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮುಖ್ಯವಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಜೂನ್ 2015ರಿಂದ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2015ರ ನಡುವೆ 55,49,678/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಎಪ್ರಿಲ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ಅವರು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

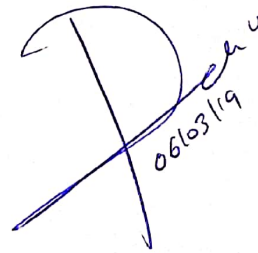
Dec 19
06/03/19

6. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಕಿರುವ ಮೆಮೋ ನೋಡಿದರೆ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಆಕ್ಷೇಪಣೆ ಇಲ್ಲವಾದರೂ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಒಪ್ಪಿದ್ದ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿ ನಂತರ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಸರಿಯಾದ ಕ್ರಮವೇ ಅಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ

“in case the allottee wishes to withdraw from the project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot, building, as the case may be, with interest at such rate as may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act”

7. ಮೇಲಿನ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ನಿರೀಕ್ಷೆಯ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ನಿರೀಕ್ಷೆಯ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ನಿರೀಕ್ಷೆಯ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಪಡೆಯಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.

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: 13/11/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 19/12/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/181113/0001627 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.55,49,678/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
 2. ದಿನಾಂಕ:30/04/2017ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದಿನ ದಿನದಲ್ಲಿ ಪಾವತಿ ಮಾಡಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ 9% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ನಂತರ ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.75% ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
 3. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು GST ಅಂತ ಇಲಾಖೆಗೆ ತೆರಿಗೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಕಳೆಯಬೇಕು. ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಗತ್ಯವಾದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
 4. ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ಬಂದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಅಗತ್ಯವಾದ Cancellation of Deed ಅನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 06.03.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer
6/3/19