

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190201/0002034

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 09 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MANJUNATH BASAVARAJU
Villa 72, Pocket 1, Vasanth Vihar,
Army Layout, Billamaranahalli,
Bengaluru-562157

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Arun Kumar M
Arun Auroville Phase I
Arun Shelters Pvt Ltd.,
299, I Block, 6th Cross, R.T Ngar, BDA complex,
Bengaluru-560032

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MANJUNATH BASAVARAJU ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Arun Auroville Phase I ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

During November 2014 and December 2014, we have paid Rs.34,00,000/- (Thirty-four lakhs) as advance payment to Arun Shelters towards purchase of a villament A001 at Arun Auroville, Sivanahalli, Yelakanka for total sum of Rs 1,80,00,000 (One Crore and Eighty lakhs). Mr.Arun Kumar M, Managing director of Arun Shelters Pvt. Ltd had promised to handover the villament by 31st March 2015. This project was stalled and we didn't see any progress in construction for over 2 years. After repeated follow ups between

(Signature)
09/08/19

September 2015 and February 2017, we were told by Mr. Arun Kumar, Managing Director of Arun Shelters that the prices have been hiked from the agreed amount of 1.8 crores to over 3 crores. I had already borrowed loans and having financial crisis due to loan repayment along with paying rentals, this hike in price was out of my budget and delay in completion was upsetting my financial planning. Mr. Arun Kumar suggested to cancel the booking and promised that he will settle the advance amount along with bank interest for the entire duration till the repayment date i.e 30th June 2017. Based on his promise, on 17th February 2017, I had requested for immediate cancellation and refund of the entire advance amount of Rs 34,00,000 (Thirty-four lakhs) along with the interest amount due from November 2014. On 23rd February 2017 I have written detailed email to Arun Shelters management about the cancellation and total refund of advance amount of Rs.34 Lakhs along with interest amount. Relief Sought from NER : Refund of Rs 59,00,000/- (Fifty nine lakhs)

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/02/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾತ್ರ ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ನಂತರವೂ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ರೂ.59,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:22/03/2019 ರಂದು ಒಂದು ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ತಾನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.34,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೆ ಅಂತಲೂ, ರೂ.25,00,000/- ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡಬೇಕಂತಲೂ ರೂ.30,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಅವಕಾಶ ವಂಚಿತನಾಗಿದ್ದಕ್ಕೆ ತನಗೆ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಹೇಳಿ ಕ್ಷೇಗಾಗಿ ತನಗೆ ರೂ.89,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರೇ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ರಶೀದಿಗಳ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:06/11/2014 ರಂದು ರೂ.20,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮತ್ತೆ ಅದೇ ದಿನ ರೂ.10,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ:15/12/2014 ರಂದು ರೂ.4,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ:05/11/2014 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟ ಇಮೇಲ್ ಮೂಲಕ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

We hereby confirm having received a sum of Rs. 30,00,000/-bearing cheque No. 458802 dated 03/11/2014 drawn on HDFC bank towards advance payment for villament No. A-001, A block at Arun Auroville

4. ಅದೇ ರೀತಿ ದಿನಾಂಕ:02/06/2015 ರಂದು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದ Payment Intimation Letter ನಲ್ಲಿ ವಿಲ್ಲಾದ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.1,80,00,000/- ಇದ್ದು ಅದರ ಪೈಕಿ ರೂ.30,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಅಂತ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ಉಳಿದ ರೂ.1,50,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ರೂ.34,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ತನಗೆ ರೂ.59,00,000/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:31/01/2017 ರಂದು ಇಮೇಲ್ ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

Can you please let me know the status of my villament A001@arun auroville. I have paid an advance amount of Rs.34,00,000/- in mid 2014.

5. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ:23/02/2017 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೀಗೆ ಒಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As discussed on 17/02/2017 between myself, my wife pushpa, yourself and Goutami. We understand Arun Auroville property development and construction is on hold due to lack of funds. You have also increased the property price against the agreed price of INR 1.75 crores. Based on these, we have given a cancellation letter for apartment unit A001.

Please confirm that you will be adding bank interest to the advance amount of INR34,00,000/- which was paid during November 2014.

As you mentioned, please confirm the expected refund amount along with interest and by when. Hoping to receive the amount in full with interest within 17/04/2017.

We appreciate your understanding that we are not getting this property due to price hike and delay. We also have lost an opportunity to buy a property at a lower price elsewhere in 2014 and rather ended up paying loan interest for Rs.34 lakhs for nearly 3 years.

Doer
768719

6. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ದಿನಾಂಕ:22/03/2017 ರಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ರೂ.34,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಜೂನ್ 2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.34,00,000/- ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನಷ್ಟ ಉಂಟಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ.

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. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 01/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190201/0002034** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ರೂ.34,00,000/- 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 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 ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಂದ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆದ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:09.08.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer