

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190307/0002380**

ದಿನಾಂಕ: 24 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **NANDITA NAIR**
2404Brer twood, A Hiranandani Apartments ,
Navallur OMIR, Kanchipuram-603103,
State:Tamil Nadu

ವಿರುದ್ಧ

ವಿದುರಿದಾರರು : **M/S Sanchaya Land & Estate Pvt Ltd.,**
THE GREENS PHASE II
479, HMT Layout, RT Nagar,
Near RT Nagar Bus Depot,
Bengaluru-560032

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **NANDITA NAIR** ಇವರು ವಿದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ವಿದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **THE GREENS PHASE II** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The property promised by the promoter to be delivered by 2015-16, has not been adhered to. The construction has not progressed. EMIs being paid by us. No update and no proper solution provided by the promoter.

Relief Sought from RERA :Looking for return of amount invested

2. ದಿನಾಂಕ:05/04/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ಅವರ ಪರ ಅವರ ಗಂಡ ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾರು ಹಾಜರಿಲ್ಲದ ಕಾರಣ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:30/04/2019 ರಂದು ಕರೆಯಲಾಯಿತು. ಆ ದಿನ ಶ್ರೀಮತಿ ಭಾವನ Legal Manager ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗದ ಕಾರಣ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು.

Done
24/07/19

3. ವಾದ ಕೇಳಲಾಯಿತು.

4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆಯೇ ?

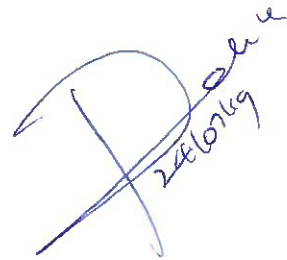
5. ಮೇಲಿನ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ:

ಕಾರಣಗಳು,

6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾ ಡೆವಲಪರ್ ಕೊಟ್ಟ ರಶೀದಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರಿಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:12/11/2014 ರಂದು ರೂ.4,85,797/- ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ:14/11/2014 ರಂದು ರೂ.3,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ರೀತಿ ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ.7,85,797/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನ ಮೂಲಕ ರೂ.2,75,029/- ಮತ್ತು ರೂ.2,38,034/- ಈ ರೀತಿ ಒಟ್ಟಾರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:15,11,632/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

7. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟ Photo ಅನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ 2014 ನೇ ಸಾಲಿನಿಂದ ಹಣ ಪಡೆಯುತ್ತಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಸದ್ಯದಲಿ ಮುಗಿಯುವ ಲಕ್ಷಣಗಳಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಅರ್ಧ ಕಟ್ಟಿದ್ದ ಕಟ್ಟಡವನ್ನು ತೋರುವ ಫೋಟೋ ಒಂದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಗದಿತ ಸಮಯದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ 2015-16 ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಸುಮಾರು 5 ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಇರುತ್ತದೆ. ಮೇಲಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಮಾಡಿರುವ ದಾಖಲೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ.

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: 07/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 30/04/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/190307/0002380 ಅನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸಿ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ರೂ.12,98,860/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದುರುಗಿಸುವುದು.
 2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಅವರು ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೋ ಆ ಹಣದ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:30/04/2017 ರ ವರೆಗೆ Karnataka Apartment Ownership Act, 1972 ರ ನಿಯಮ 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. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.2,12,772/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂದುರುಗಿಸುವುದು.
 4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾದ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 24.07.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer
24/07/19

NOT AN OFFICIAL COPY