

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ
ಫಿರ್ಯಾದಿ ನಂ: **CMP/190302/0002332**

ದಿನಾಂಕ: 10 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Debasis Panigrahi**
No. 55, 1st Floor, 60 ft Road,
RMV 2nd Stage, Krishnappa Layout,
Bengaluru - 560094.

ವಿದ್ವಾನ್

ಎದುರಿದಾರರು : **Pratik Mehta**
UNISHIRE WEAVE
Unishire Promoters Pvt. Ltd.,
Unishire Griup, No.42, Castle Street,
Ashok Nagar, Bengaluru - 560050.
Rep. by: Sri. G. S. Venkat Subbarao,
Advocate

"ತೀರ್ಮಾನ"

1. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು **UNISHIRE WEAVE** ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಸಾರ್ವಜನಿಕವಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡಾ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. **Apartment T2-C-403** ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು 2016ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಸಾರಾಂಶ ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

Dear Sir, Being the existing customer of Unishire Promoters Pvt Ltd, apartment T2-C403 of WEAVE Project, I have already paid an amount of Rs. 45,81,817 (Rupees forty-five lakh eighty-one thousand eight hundred seventeen only) through self-funding and bank loan against the Sale consideration price of Rs. 55,75,135 for my said apartment. The possession date for my said apartment as promised by the developer (Unishire Promoters Pvt. ltd) was September 2018 with a grace period of six months (March 2019). Against this possession date, the project is not even completed with the basic

Pratik Mehta
10/07/19

structure work and further the construction is completely stopped from almost past two years.

Relief Sought from RERA : Refund of amount with Compensation

2. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018 ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಮಾರ್ಚ್ 2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2017ರಂದು ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ಕೇಳಿದಾಗಲೂ ತೃಪ್ತಿಕರವಾದ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 01/12/2018ರ ದಿನಪತ್ರಿಕೆಯ ಮುಖಾಂತರ Altico Capital India Pvt. Ltd., ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನವರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಖಾತೆಯನ್ನು Seize ಮಾಡಿದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ತಿಳಿದು ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಪತ್ರಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಬಂದ ಪ್ರಕಟಣೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ Altico Capital India Pvt. Ltd., ಇವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಹಕ್ಕು ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ತಿಳಿದಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಎಲ್ಲ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಅನುಮಾನ ಹೊಂದಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

3. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಜಿ.ಎಸ್.ವಿ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

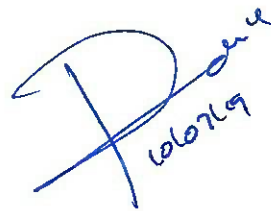
4. ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.

5. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.

6. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,

a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ UNISHIRE WEAVE ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿನ Apartment ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ? ಹಾಗಿದ್ದರೆ ಯಾವ ಆದೇಶ?

b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ


10/07/19

ಕಾರಣಗಳು

7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಪ್ರಕಾರ 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಅವರು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ *Clause 4.4(a) & (b)*ರಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದಂತೆ *Grace Period* ಸೇರಿದಂತೆ ಮಾರ್ಚ್ 2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ *Unit* ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/07/2020 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದು. ಒಂದುವೇಳೆ *Refund* ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಒಟ್ಟಾರೆ *Sale Consideration* ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟನ್ನು *Cancellation Charges* ಅಂತ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Cancellation Charges – Cancellation charges shall be 20% of the amount paid towards the apartment which shall be deducted from the total amount paid and the PURCHESURES/S has agreed to the convenient and shall not raise any objections

8. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಆಗ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ *Compensation/Refund* ಕೇಳಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುವ ಗ್ರಾಹಕರು *Refund* ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಕಲಂ 18 ಅನ್ನು ಸೂಕ್ಷ್ಮವಾಗಿ ನೋಡಿಕೊಂಡರೆ ಕಲಂ 18 ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಅನುಗುಣವಾಗಿಯೇ ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಅದರ ಪ್ರಕಾರವೇ ತನಗೆ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ. ಮೇಲ್ನೋಟಕ್ಕೆ ಅವರ ವಾದ ಅರ್ಥದಾಯಕ ಎನ್ನುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2014ರ ಸಾಲಿನಿಂದಲೇ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.
9. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Refund* ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಏಕೆಂದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಯಾವುದೇ ಕಲಂ ಅಥವಾ ನಿಯಮ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗದೆ ಹೋದರೆ ಆಗ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ

Penal
26/07/19

ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಅವರ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಾಣುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಮಹಾ ರೇರಾವು ಕೊಟ್ಟ ರೂಲಿಂಗ್ ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

**BETORE THE MAHARASHTRA REAI ESTATE
REGUTATORY AUTHORITY, MUMBAI**

COMPLAINT NO: CC006000000001 71 2

Mr. Nikhil Shinde Versus Complainant

Versus

M/s. Nirmal Lifestyle (Kalyan) Pvt. Ltd., Respondent

MahaRERA Registration No. P51700006746

Date: 12th December 2017

Order

1. The complainant has filed this complaint seeking directions of this Authority to the respondent to refund the amount paid by him to the respondent in MahaRERA registered project bearing No' P51700006745'
2. This matter was heard today. During the hearing the complainant has stated that the respondent has revised the agreed possession date while registering the project with MahaRERA. Hence the requested for refund of the amount paid to the respondent. However, the respondent has stated that the present complaint is not maintainable before this Authority as the same is filed at premature stage since the since of possession mentioned in the registered agreement is yet to come.
3. Considering the rival submissions mode by both the parties this Authority has perused the registered agreement for sale executed on 10-09-2015 between the complainant and the respondent. It is observed that in Para 16 of the said agreement the date of possession is mentioned as December, 2017 with 6 months' grace period. Therefore, this Authority is of the view that the present

[Signature]
10/12/17

4. In view of these facts, the complaint stands dismissed being premature.

- 5

~~20607169~~

ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತಾವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇಲ್ಲಿ ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಆಗದಿರುವುದು ಮತ್ತು ತಾವು ಬಹಳ ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಾಗಿ ಕಾಯುತ್ತಿರುವುದು ತಮ್ಮನ್ನು ಹತಾಶರನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾವು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ವಿಶ್ವಾಸವನ್ನು ಹೊಂದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ವಾದವನ್ನು ತಳ್ಳಿಹಾಕುವ ಕಾರಣಗಳೇ ಕಂಡುಬರುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 8 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The respondent submits that as per the terms and conditions of the agreement, the respondent is required to deliver the possession of the apartment by September 2018 plus 6 months grace period subject to receiving the entire sale consideration and other levies payable by the complainant. As aforesaid the respondent after obtaining of statutory clearance has taken up construction activity and the construction is almost nearing completion. It is submitted that as per the terms and conditions agreed under the Memorandum of Agreement of Sale, the Respondent is required to complete the project in the month of September 2018. In the instant case, the respondent has obtained Commencement Certificate on 08/08/2016 and subject to the grace period provided, the respondent would complete the project and deliver the apartment.

12. ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡದ ಹೊರತು ಮಾರ್ಚ್ 2019 ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ಅನಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ Unit ನ ಮೊತ್ತ ರೂ. 55,75,135/- ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ. 44,81,817/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸುಮಾರು ಶೇಕಡಾ 80ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ತಿಳಿಯುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Schedule A ನಲ್ಲಿ ಇರುವ Payment Details ಪ್ರಕಾರ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವ ವೇಳೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ. 2,93,601/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದೇ Chart ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಒಂದೊಂದು Slab ಮುಕ್ತಾಯವಾದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೂ. 2,92,141/- ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ತನಗೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಮಾರ್ಚ್ 2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲೇಬೇಕೆಂದು ಇಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಯತ್ನ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್

Pen
10/01/19

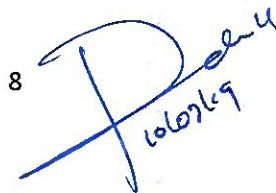
ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರನ್ನು ಬಂಧನಕ್ಕೊಳಪಡಿಸುತ್ತವೆ. ಅಂದರೆ ಅವರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಮಾರ್ಚ್ 2019 ಕಳೆದು ಜುಲೈ ಮಧ್ಯಭಾಗದಲ್ಲಿದ್ದೇವೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *Payment Details* ಪ್ರಕಾರ ಕಟ್ಟಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸಮರ್ಪಕ ಉತ್ತರವಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಬದಲಿಗೆ ಅವರು ತಕರಾರಿಸಿ ಪ್ಯಾರಾ 13ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2020 ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾದರೆ ಮಾರ್ಚ್ 2019ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿದ್ದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ತಾವು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಮಾತ್ರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಆಪಾದಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು *Delay Compensation / Refund* ಗೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ: 31/03/2019 ಅಂತ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 31/03/2019ರಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 02/03/2019ರಂದು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನಿಗದಿತ ದಿನಾಂಕಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲೇ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಏನು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Even after continuous follow-up with the developer from past one year as a customer, the developer has not able clarify satisfactorily on the delay in progress at site, rather blaming other parties citing frivolous reason. The lender of the said project, Altico Capital India Limited has mentioned through a public notice in a leading newspaper on 1st Dec 2018 that, by virtue of being a mortgagee, it has the development rights, title of the said project of Unishire Weave. This Public notice and further communication of the developer which says; that the escrow account of the said project is freezed by the lender (Altico Capital India Limited) citing the reason as not able to mobilize fund for the project , is creating huge concern and confusion to me as a customer on the delivery of the said project . I have already paid the amount of Rs. 45,81,817 so far from my hard-earned money and through bank loan, for which I am paying monthly interest (EMI) at a market rate. In the light of above, I am requesting RERA authority to intervene and direct the developer to refund my entire amount along with the market rate interest as compensation immediately.

Done
10/07/19

13. ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ ಎನ್ನುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಕಾರಣವೇ (*Cause of Action*) ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಕಾರ ನಂ. 13ರಲ್ಲಿ 31/07/2020 ವರೆಗೆ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕಾಗಬಹುದು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯ ಹಂತದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದಾಗಲೀ, 31/03/2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಯೇ ಗೊಳಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಅಂದರೆ ಸಿಮೆಂಟಿನ ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿ ಮುಗಿಸುವುದು ಅಂತ ಅಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರ ಪ್ರಕಾರ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಪೂರೈಸಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಆಗಿದೆ ಅಂತ *Certificate* ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಅಂತಹ ಸನ್ನಿವೇಶ ಇಲ್ಲಿ ಕಾಣುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ *Apprehension* ಅನ್ನು ಗೌರವಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅವರ *Account Seize* ಆಗಿದೆ ಎನ್ನುವ ವಿಚಾರವೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನಸ್ಸಿನಲ್ಲಿ ಭಯ ಹುಟ್ಟಿಸಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ 2014ರಿಂದ ಕಾಯ್ದಿರಿಸಿರುವ ಅವರು ಈಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬೇಡ, ತಮ್ಮ ಹಣ ತಮಗೆ ವಾಪಾಸ್ಸು ಬರಲಿ ಅಂತ ಬಯಸಿದರೆ ತಪ್ಪಲ್ಲ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ನಿಬಂಧನೆಯ ಪ್ರಕಾರವೇ *Forfeiture* ತತ್ವದ ಅಡಿ ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

14. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.55,75,135/- ಗಳಿಗೆ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅದರ ಶೇಕಡಾ 20% ಅಂದರೆ ರೂ. 11,15,027/- ಆಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ರೂ. 44,81,817/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತ ರೂ. 44,81,817/- ಗಳು ಅದರಲ್ಲಿ ರೂ.11,15,027/- ಗಳನ್ನು ಕಳೆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇವಲ ರೂ. 33,66,790/- ಗಳನ್ನು ಪಡೆಯಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ಪ್ರಕಾರ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅಧಿಕಾರ ಇದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ನಾನು ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಇಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಆ ರೀತಿ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಾರರೆ ಅದು *Earnest Money* ಆಗಬೇಕು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಉದ್ದೇಶ ಮನೆ ಖರೀದಿಸುವುದು ಅಂತ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014ರ ಸಾಲಿನಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಹಣ ನೀಡಿರುವುದು ಅದರ ಈಗ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆಯು ಶೇಕಡಾ 75% ರಷ್ಟು ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ಅನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಆದ್ದರಿಂದ ರೂ. 11,15,027/- ರಷ್ಟು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ.

8


15. ಹಾಗಾಗಿ ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಎಂದರೆ, ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Clause 10(c)ನಂತೆ Sale Consideration ನ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆಯೇ? ಎನ್ನುವುದು. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ Ruling ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ.

IN THE SUPREME COURT OF INDIA
CIVIL APPELLATE JURISDICTION
CIVIL APPEAL NO. 7588 OF 2012
[Arising out of SLP (Civil) No. 4605 of 2012]
Satish Batra .. Appellant
Versus
Sudhir Rawal .. Respondent
JUDGMENT
K.S.Radhakrishnan, J.

This Court, considering the scope of the term "earnest", laid down certain principles, which are as follows:

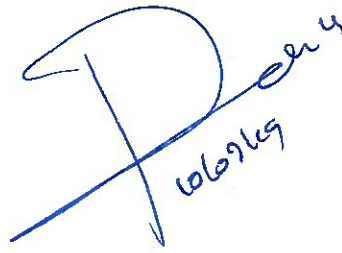
"21. from a review of the decisions cited above, the following principles emerge regarding "earnest" (1) It must be given at the moment at which the contract is concluded. (2) It represents a guarantee that the contract will be fulfilled or, in other words, "earnest" is given to bind the contract. (3) It is part of the purchase price when the transaction is carried out. (4) It is forfeited when the transaction falls through by reason of the default or failure of the purchaser. (5) Unless there is anything to the contrary in the terms of the contract, on default committed by the buyer, the seller is entitled to forfeit the earnest."

16. ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗಿನಿಂದಾಗಿ ಹಾಗೂ ನಾನು ಚರ್ಚಿಸಿದ ಅಂಶಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ತಪ್ಪಿನಿಂದಾಗಿ ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಕಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಯಂತೆ ತಾನು ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಅವರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಯಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಗ್ರಾಹಕರು ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಹಣ ಅಂದರೆ ಅವರ Escrow Account ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರು ವಶಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಬೇರೆಯವರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಇದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸುವುದು ಕೂಡಾ ತಪ್ಪು. ಆದ್ದರಿಂದ ಎರಡೂ ಕಡೆಯ

Done
10/10/17

ನಿಲುವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 31/03/2019ರ ವರೆಗೆ ಕಾಯಬೇಕಿತ್ತು. ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣದ ಜೊತೆ 31/03/2019ರವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅವಕಾಶ ನೀಡಿ ನಂತರ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ *Cause of Action* ಇಲ್ಲ, ಅದು *Premature* ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದು. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಈಗಾಗಲೇ ನಾನು ಚರ್ಚಿಸಿದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏಕೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಮೊದಲೇ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ ಅಂತ ಸಿದ್ಧವಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ನಾನು ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ಅನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲಿನ ಶೇಕಡಾ 10%ರಷ್ಟನ್ನು ಹಣವನ್ನು *Clause 10(c)* ಪ್ರಕಾರ *Forfeiture* ಅಂತ ಮುರಿದುಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

17. 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: 02/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 23/05/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

 10/6/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190302/0002332** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 10% ರಷ್ಟನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ರೂ.10,66,784/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ರೂ.15,14,966/-ಗಳ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:30/04/2017ರವರೆಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Unit No. T2-C-403 ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪಾವತಿಸಿದ EMI ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 10.07.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

