

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190520/0003099

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : NIRAJ SHAH

No. 734, 2nd Floor, 6th Main Pipeline Cross,
Krishnanadi Road, Srinagar,
Bengaluru – 560050.

Rep. By: Mr. Hitendra V. Hiremath, Advocate.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : THE PRESIDENTIAL TOWER

Best Golden Developers Pvt. Ltd.,
No 09, Near Golden Grand,
Near Yeshwanthpura Metro Station,
Tumkur Road Yeshwanthpura,
Bengaluru -560022.

Rep. By: Mr. Ravishankar, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ NIRAJ SHAH ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ THE PRESIDENTIAL TOWER ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Complainants Mr. Niraj Kailashchandra Shah and Mrs. Swetha Kumari Prakash, duly represented by their Power of Attorney Holder Mr. Sandeep Prakash Chand is filing this complaint against M/s. Golden Gate Properties Limited (hereinafter referred to as the Respondent) who executed the Agreement to Sell dated 27.03.2015 in favour of the Complainants with respect to apartment No. PA-1504, having super built up area of 2310 Sq. Ft., in the Presidential Tower ? Block A of the project ?Golden Grand? being developed in

Per
04/12/19

Corporation No. 8/2, Ward No.2, (carved out of Sy.No. 90/1, 90/2, 90/3, 91, 93, 94/1, 94/3 and 95, Yeshwanthpur Village, Yeshwanthpur Hobli, Bangalore. The Respondent has formulated a scheme of development of a residential apartment complex and the Complainants had paid a sum of Rs.1,37,97,421/- (Rupees One Crore Thirty Seven Lakh Ninety Seven Thousand Four Hundred and Twenty One Only) towards sale consideration for purchase of the apartment. The Respondent under Agreement to Sell has further undertaken to pay the PRE-EMI's to the PNBHFL till handing over of the possession of the apartment, however had paid only 40 instalments out of total 48 and it has stopped paying the PRE-EMI's presently. The Complainants on their own have paid PRE-EMI of Rs.6,24,000/- (Rupees Six Lakh Twenty Four Thousand Only) to PNBHFL. Under the aforesaid Agreement, the Complainants ought to be handed over the completed Apartment on or before April 2018 (inclusive of the grace period of four months). However, the Respondent failed to deliver the completed Apartment to the Complainants and that the Complainants have been continuously following up with the Respondent for the completion and handing over of the Apartment. The Respondent, till date, has not delivered the said Apartment to the Complainants even after the expiry of grace period of four months stipulated under the aforesaid Agreement to Sell. The said non-delivery of the Apartment amounts to an offence under the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016. In these circumstances, the above complaint has been filed praying for the following relief: a) Direct the Respondent to refund the entire amount of Rs.1,37,97,421/- (Rupees One Crore Thirty Seven Lakh Ninety Seven Thousand Four Hundred and Twenty One Only) paid for the purchase of the Apartment No. PA 1504 with interest. b) grant compensation for the mental agony caused to the Complainant due to acts of the Respondent; c) order for payment of costs; d) Direct the Respondent to pay to the Complainants towards the arrears of PRE-EMIs paid by them to PNBHFL until realisation, as part of the Respondent's liability under the Agreement of Sale. e) Take necessary action against the Respondent under the relevant provisions of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016; and f) Grant any other order / relief that this Hon'ble Authority deems fit in the ends of Justice and Equity. The detailed complaint is annexed as Attachment No. 1.

Relief Sought from RERA: Refund of amounts paid with interest & compensation

[Handwritten signature]
04/06/19

2. ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀ ಹಿತೇಂದ್ರ ಹಿರೇಮಠ ವಕೀಲರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ರವಿಶಂಕರ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಮಾರ್ಚ್ 2016 ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. 4 ತಿಂಗಳು Grace Period ಸೇರಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಯಿತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The averments made in Para 4(e)(f) that, the complainants based on the Respondents representation agreeing to reimburse the Pre-EMI till handing over of possession of apartment availed a loan against their credit profile for Rs.1,70,00,000/- from PNB Housing Finance Limited on 25-02-2015 and the Respondent under the agreement to sell agreed to reimburse the Pre-EMI on the date of intimation letter sent for possession of the Schedule C Residential Apartment through e mail or written communication and supplementary to this, Respondent had agreed that the pre-EMI will be paid to the complainants on monthly basis on or before the 28th of every month from the following monthly of the last month when disbursement towards the schedule C Apartment is received from PNBHFL and the PDC cheques will issued by the Respondents to the complainants in advance is not a matter before this RERA authority and the scheme are not recognizable in RERA, it is only the understanding between the parties to adjust the EMI amount, accordingly the Respondent has paid all the EMI to the bank and the same is evidenced from the account extract produced by the complainants themselves before this authority. The account clearly reveals that the Respondent has paid more than 17 Pre EMI instalments on its own, since the residential project was earlier started by the said Respondent by entering into a joint development agreement with the Best Golden Developers Pvt Ltd., (hereinafter referred to as 'BGDPL' for brevity) who is the absolute owner of the project land. Later this company has taken over the development part also by also by cancelling the joint Development Agreement with the Respondent company. Thereby the Respondent had served all its ties with the said BGDPL. But before cancellation of joint Development Agreement

Devi
04/11/19

the respondent has paid few instalments of Pre EMI to the PNBHFL on behalf of the complainants. Later additional few instalments paid by the BGDPL., thereby there was 41 Pre EMI instalments was paid to the PNBHFL total amounting to Rs.30,83,428/- in addition to the mortgage of the Apartment unit no.PA -1504 total worth of Rs.2,37,37,928/- But the total amount disbursed to the BGDPL from the PNBHFL is Rs.91,97,627/- against the mortgage property worth about Rs.2,37,37,928/-.

3. ಬ್ಯಾಂಕ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ Tripartite ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆದ ಸಾಲಕ್ಕೆ EMI ಗಳನ್ನು ಅವರೇ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಇದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ತಾನು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಅಡಮಾನ (Mortgage) ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು EMI ಗಳ ಜವಾಬ್ದಾರನಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ Refund ಕೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದದ ತಿರುಳು.
4. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರನ್ನು ಸೂಕ್ಷ್ಮವಾಗಿ ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ಕಾಲದ ಒಳಗೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವೋ ಮತ್ತು ಆ ಕಾಲದಿಂದ ತೀರಾ ವಿಳಂಬವಾಗಿಯೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಒಂದು ಹಂತದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Buyback Scheme ಅನ್ನು ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಮಾನ್ಯ ಮಾಡುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಮುಖ್ಯವಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ Buyback Scheme ನ ಅಥವಾ ಇನ್ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ Scheme ಗಳು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ನಡುವೆ ನಡೆಯುವ ಒಂದು ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಆಗಿರುತ್ತದೆಯೇ ಹೊರತು ಅದಕ್ಕೂ ರೇರಾ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೂ ನೇರ ಸಂಬಂಧ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇಬ್ಬರೂ ಒಪ್ಪಿ ಸಹಿ ಮಾಡಿಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅವುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸೂಕ್ತ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತನಗೆ ರೂ.1,37,97,421/- ರೂಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಎಲ್ಲಾ EMI ಗಳನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. Mental Agony ಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕಾದರೆ ಏನು ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಇರಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯವು ಈ ರೀತಿ ಹೇಳಿದೆ.



When compensation for mental agony can be granted: - in the case of Ghaziabad Development Authority v. Union of India, (2000)6 SCC 113 wherein whilst considering a case of breach of contract under Section 73 of contract Act, it has been held that no damages are payable for mental agony in case of breach of ordinary commercial contract. The Supreme Court considered the case of Lucknow Development Authority AIR1994 SC 787 and held the liability for mental agony had been fixed not within the realms of contract but under principles of administrative law.

6. ಅಲ್ಲದೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ವಿರುದ್ಧ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರವನ್ನು ಸಂಪರ್ಕಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.
7. ದಿನಾಂಕ: 08/04/2019ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮುಖಾಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ Legal Notice ಕಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 3ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

It is further a matter of record that under the terms of the Agreement, you have to agreed to complete the residential apartment on or before 31/12/2017 along with grace period of 4 months and handing over the possession of the same to our clients. The said period has admittedly expired on 30/04/2018. However, you have been unsuccessful in delivering the possession as agreed. As a result no intimation letter was issued/sent from your end for possession of the apartment to our client through an email or any other written communication. Regardless of this fact to the utter displeasure of our clients, you stopped making payments towards the pre-EMIs to our clients as was precisely covenanted between you and our clients under the agreement. The total payment of Rs. 31,48,248/- (Rupees Thirty One Lakhs Forty Eight Thousand Two Hundred And Forty Eight Only) has been made as pre-EMIs by you, by way of 40 instalments out of a total 46. The last payment was made on 28th January 2019 and you have defaulted in making payments for 6(Six) months. In view of the above facts, it is clear that you have breached the terms of the Agreement as entered between you and our client.

Deer
04/04/19

in the mean, while our client company has also received legal notice from the PNBHFL under the Securitisation and Reconstruction Of Financial Assets And Enforcement Of Security Interest Act for public action of the mortgaged apartment, against the payment dues to the bank amounting of Rs. 93,12,542/-. When such circumstances, your client claiming the total amount of Rs. 1,46,30,351/- with the interest at Stat Bank Of India highest marginal cost and lending rate + 2% interest per annum is highly arbitrator, illegal and against the to the principles of natural justice.

It is further represented by our client that; the following terms and conditions of the Tripartite Agreement are very clear that;

As per this clause it is bounded duty of your client to clear the monthly EMIs as agreed, without referring to the reimbursement issue with our client.

As per 11's clause it is bounded duty of your client to clear the due to the PNBHFL and not your client for getting the clearance from the charge of mortgage of the subject apartment.

~~Page 19~~

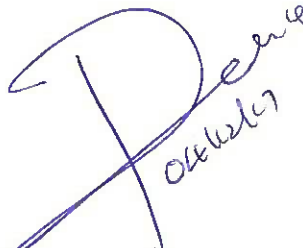
".....(8) The builder in the event of default of repayment of loan by the borrower shall no written intimation/instructions of PNBHFL cancel the allotment of the said property of the borrower/refunded by PNBHFL directly to PNBHFL and the builder shall have the right to recover/forfeit the earnest money."

As per this clause, our client has to write to the PNBHFL about the cancellation of agreement/contract of your client with respect to the schedule apartment and for the refund.

".....(9) Notwithstanding anything contained herein this agreement, cancellation of allotment by the builder and or surrender/withdrawal by the borrower from the scheme of any reasons whatsoever, the Borrower shall continue to make payments of EMIs and pre-EMIs as agreed in the loan agreement entered in to with PNBHFL till the amount referred above is refunded by the builder failing which PNBHFL shall have full rights to initiate legal action against the borrower "

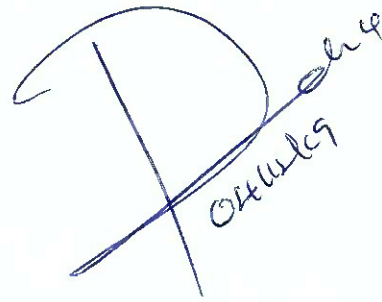
As per this clause irrespective of cancellation of allotment by my client and or surrender/withdrawal by your client from the scheme for any reasons whatsoever, your client shall continue to make payments of EMI/Pre EMIs as agreed in the loan agreement entered in to with PNBHL and if your client has any claim which is against your bank only and not against our client.

10. ಇದನ್ನು ಪ್ರಸ್ತಾಪಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಮಾಡುವುದರ ಬದಲಿಗೆ ತನ್ನದೇ ಆದ ನಿಲುವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಮಾರ್ಚ್ 2015ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಒಂದು ಕೋಟಿಗಿಂತ ಅಧಿಕ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ತಾನು Delay Compensation/Refund ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.


04/11/17

ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2018ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಕಾರಣಗಳೇ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. *Lawyer Reply Notice* ನಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ತಮ್ಮ ತೆಕಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.4ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಬ್ಯಾಂಕಿನ ನಡುವೆ ಇರುವ ವಿವಾದವೇ ಹೊರತು ಅದಕ್ಕೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ *Claim* ಗೂ ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾಗೊಳಿಸಲು ಕಾರಣವಾಗುವುದಿಲ್ಲ.

11. 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: 20/05/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 20/07/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲನಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190520/0003099** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.45,98,814/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಹಣಕ್ಕೆ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 45,98,814/- ಗಳ ಮೇಲೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Flat* ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ. ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, *EMI* ಕಟ್ಟಿದ್ದರೆ ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದು ಗೊಳಿಸುವ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 04.12.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer
104/12/19

NOT AN OFFICIAL COPY