

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180913/0001268

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 18 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : PUPPALA JAYASIMHA

No.03, 1<sup>st</sup> Floor, Sanjeev Reddy Street,  
3<sup>rd</sup> Cross, Subbayanapalya,  
Narayanappa Layout, M S Nagar Post,  
Bengaluru – 560 033.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Rathish

Golden Gate Properties Ltd.  
Golden Panorama  
No. 820, 80 Feet road,  
8<sup>th</sup> Block, Koramangala  
Bengaluru- 560 095.

“ತೀರ್ಪು”

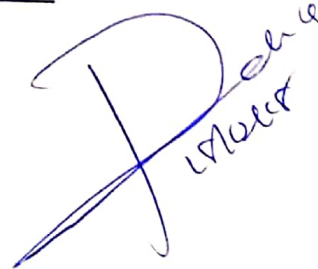
1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ PUPPALA JAYASIMHA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Golden Panorama ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಖರೀದಿ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ಹಾಗೂ ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಸಾಲದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

1  
18/12/18

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 09/10/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 26/10/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಅವರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ನಂತರವೂ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಮೆಮೋ ಹಾಕಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

### Gist of Facts

1. The complainant booked an under construction Flat No. 3033 for total consideration of Rs. 63,79,000/- and complainant entered in to an "Agreement of Sale" with M/s. Golden Gate properties is herewith produced as Annexure A.
2. As per clause 8(a) of the agreement purchaser can exit after completion of 18 months from the date of realization 10% (Rs. 7,08,774/- through Axis bank cheque No. 087968 mentioned in clause 4 of agreement of sale) of consideration value by builder. So the builder realized 10% on (01/02/2017 hence the date of exit is 02/08/2018, bank statement reflecting realization of 10% is produced as Annexure B.
3. As per clause 8(b) of the agreement " Golden Gate Properties Ltd Shall give 100% returns on the advance paid to the Complainants at the time of exit which is equivalent to Rs.14,17,548/- which they have not yet paid.
4. As per clause 8(c) notice for has to be exit has to be given 90 before expiry of 18 months. The notice dated 26/12/2017 by mail and acknowledged by the builder is herewith produced as Annexure C.
5. As per clause 8(d) builder has to clear the pending amount due to ICICI Bank loan No. LBBNG00003357590 towards both the principal and accrued interest and lose the loan within maximum 90 days from the completion of 18 months which is over on 03/11/2018. Loan statement is herewith produced as Annexure D.



### Gist of Reliefs

1. Direct M/s. Golden Gate properties Ltd to pay Rs.14,17,548/- to the complainants, as promised in the clause 8(b) of the "agreement of sale".
2. Direct M/s. Golden Gate properties Ltd to reimburse to the complainant, the pending 4 Pre- EMI's totaling to Rs. 1,36,966/-.
3. Direct M/s. Golden Gate properties Ltd to clear the pending amount due to ICICI Bank loan No. No. LBBNG00003357590 towards both the principal and accrued interest and lose the loan immediately as 90 days from the completion of 18 months is over on 03/10/2018.
4. Direct M/s. Golden Gate properties Ltd to pay 8,00,000/- as compensation including legal expenses of Rs. 20,000/- loan processing fee Rs. 5,900/-, mental stress, anxiety, agony, hampering CIBIL score adversely.

4. ಅದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫರ್ಯಾದುದರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುವಂತೆ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿರುವಂತೆ ತೋರುತ್ತದೆ.

5. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಂದು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಮೊದಲು Karnataka Apartment Ownership Act, 1972 ಜಾರಿಯಲ್ಲಿದ್ದು 9% ದಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಹೇಳಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾದ ನಿಯಮದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲ ಪಡೆದ ಬಗ್ಗೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:14/02/2017 ರಂದು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿಬಂಧನೆ 8 ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಾರ್ಥನೆಯನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

*18/11/18*



6. 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: 13/09/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180913/0001268** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.14,17,548/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಂದನೇ ಐಟಂನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ.14,17,548/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಅದರ ಪೈಕಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.7,08,774/- ರೂಗಳ ಮೇಲೆ 31ನೇ ದಿನದಿಂದ 10.25% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
3. ನಾಲ್ಕು ತಿಂಗಳ Pre-EMI ಮೊತ್ತವಾದ ರೂ.1,36,966/- ಇವುಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ICICI ಬ್ಯಾಂಕಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಇರುವ ಸಾಲದ ನಂ.LBBNG00003357590 ಇದರ ಮೇಲಿರುವ ಅಸಲು ಹಣ ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿ ಸಾಲ ತೀರುವಳಿ ಮಾಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
6. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:18.12.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಖಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer