

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181111/0001622

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 08 ನೇ ಫೆಬ್ರವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ABHISHEK DUTT MEHTA

2/5 Field Marshall Carriappa Colony,
Cubbon Road, Near Manipal Centre
Bengaluru – 560042.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : GOLDEN PANORAMA

Golden Gate Properties Ltd
Golden House, #820, 80 feet road,
8th block, Kormangala,
Bengaluru – 560095.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ABHISHEK DUTT MEHTA ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ GOLDEN PANORAMA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

There has been an agreement of sale between GOLDEN GATE PROPERTIES LTD and self which was executed on 23 december 2016. Apartment no 3043 Golden gate panorama. It was agreed that the builder will pay the PRE EMI for a period of 18 months after the sale. This is mentioned in para 6 of the buyer builder agreemnt. In this case the builder has agreed to pay the pre emi 5 days before the due date of the bank. It was also an important part of the the para 8 of the agreement of sale in which the builder gives an option to exit after 18

Done
8/2/19

months in which the builder has to agreed to give the 100 % amount in addition to the booking advance which was 10 percent (down payment). The booking advance taken was Rs 6,95,975/- After 18 months the builder has agreed to pay double of 10 percent booking amount that is equal to Rs 13,91,950. In addition to this he also has to close the bank loan which is 80 percent of the total amount. It is hereby stated that the builder after been given several communications, has not been paying the Pre EMI and has only paid some 4 emi 's in 2018 and 3 to 4 emi s in year 2017 and is also not able to make me exit by paying the agreed amount after 18 months as 3 months more have been exceeded after the due date of 18 months.

Relief Sought from RERA : Compliance of buyer builder agreement with penalty.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 28/11/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 18/12/2018ಕ್ಕೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು ಆ ದಿನ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದ್ದಾರೆ.ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತೋರಿದ ವಿಳಂಬ ನೀತಿ, ಅಲ್ಲದೆ 2016ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು EMI ಕಟ್ಟಲು ವಿಳಂಬಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಎದುರಿದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 18/12/2018ರಂದು ಒಂದು ಪತ್ರ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ.

Complaint No. CPM/181111/0001622.

This is to inform that Mr. Abhishek Dutta Mehta had booked flat in Golden Panorama Project.

We have agreed for reimbursement of Pre- EMI, we reimbursed few but not all Pre EMI's we will ensure balance pre EMI payment effective from May 2019by making monthly one Pre EMI reimbursement.

At present we are not in position to refund the amount. Hence requesting costumers to retain the unit by paying only maintenance,

Signature
8/10/2019

Corpus, tax and registration expenses. As a special case, we will waive off balance basic payments which supposed to pay by the customers to us during registration. Last few months due to very slow market, demonetization and new statutory regulations our inflow has been reduced drastically which we have not envisaged. Hence all our payments including refund are delayed. Now our focus only on the completion of the project, any deviation of fund including customer refunds shall affect the project completion.

Requesting to extend cooperation and record our request in the above said case.

3. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ: 21/12/2018 ರಂದು ಮತ್ತೊಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ,

As per our last submission we will ensure balance Pre EMI payment effective from may 2019 by making monthly one Pre EMI reimbursement (on or before 20th of every month one EMI shall be reimbursed from May 2019).

Requesting to extend cooperation and record our request in the above said case.

4. ಆದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಯಾವುದೇ ಸಲಹೆಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಾರೆ.
5. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಾರೋ ಆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
6. ದಿನಾಂಕ: 18/12/2018ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಮೆಮೋ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಈಗ ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು flat ನ್ನು ಇಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಹಾಗೂ ಅವರ Pre EMI ಗಳನ್ನು Regularize ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

[Handwritten signature]
20/12/19

7. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಯಾವುದೇ ಅಡ್ಡಿ ಆತಂಕಗಳು ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಅವರು ಇಚ್ಛೆ ಪಟ್ಟ ಹಾಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಮುಂದುವರೆಯಬಹುದು. ಅಥವಾ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಮಾಡಿದ ಮನವಿಯನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡಿ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿಯ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ಸು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಲೆಕ್ಕಪರಿಶರದ ಪಟ್ಟಿ ನೀಡಿದ್ದು ಅದು ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

Total penalty amount paid by the builder is (1411866+179321+52500+6000) – 276632 which is equal to Rs. 13,73055/-

100 percent of 10 percent as per the buyer builder agreement is equal to (13730355+ 695975+ 4500000) which equal to Rs. 6569030/-

Total amount to be paid by the builder for exit as per the buyer builder agreement in words is Sixty Five Lakhs Sixty Nine Thousand and thirty Rupees Only.

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: 11/11/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 18/12/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

Penue
8/12/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181111/0001622 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.65,69,030/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
 2. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ರೂ.13,74,055/- ಇದರ ಮೇಲೆ ಇಂದಿನಿಂದ ಪೂರ್ಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GST ಅಂತ ಇಲಾಖೆಗೆ ತೆರಿಗೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಕಳೆಯಬೇಕು. ಇಲಾಖೆಯಿಂದ ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಗತ್ಯವಾದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
 4. ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ಬಂದ ನಂತರ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಅಗತ್ಯವಾದ Cancellation of Deed ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 08.02.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲ್ವಾಕ್ಷಪ್ಪ)
8/2/19
Adjudicating officer