

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180731/0001096

ದಿನಾಂಕ: 17 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MANOJ KUMAR

No. 189/44, Shalimar Arcade,
3rd Floor, T- 4 Wilson Garden,
Opp.10th Cross Bus Stop
Bengaluru- 560027

ವಿರುದ್ಧ

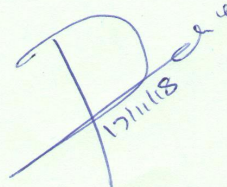
ಎದುರಿವಾರರು : Sanchaya Land and Estate Private Limited

The Greens Phase I
479, HMT Layout
R T Nagar, Near RT Nagar Bus Depot,
Bengaluru- 560032

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MANOJ KUMAR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ The Greens Phase I ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Complainant has booked a flat with the respondent builder in the project named "The Greens" in march 2013 by paying the initial booking amount of Rs. 3,00,000/-, and the builder allotted flat no. 707 in amber tower D. The builder has executed the agreement to sale and construction agreement and as the clause V of the



Construction Agreement builder was bound to handover the possession latest by December 2014. The complainant has also acquired a home loan against the property and the builder has promised that he will be paying all the Pre-EMI's interest against the said bank loan. but the builder has failed to do so and it is still pending on the builder against the PRE EMI INTEREST. That there is a delay of more than 3 years 6 months (42 months). Aggrieved by the same, complainant is seeking full refund of amount along with interest and compensation for mental harassment and legal cost against this complainant.

Relief Sought from RERA : refund of amount with interest and compensation

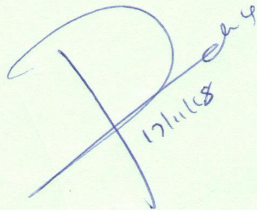
2. ದಿನಾಂಕ 30/08/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ ಇದ್ದರು. ಅದಾದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 11/10/2018 ರಂದು ತೀರ್ಪಿಗೊಂಡು ಇಡಲಾಯಿತು.
3. ಪರ್ಯಾಯದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ Initial ಮೊತ್ತ ಅಂತ ಮೊದಲು 1,00,000/- ರೂ. ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಅದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಪರ್ಯಾಯದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 11/10/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ:

The undersigned herewith submits that the Complainant paid a total consideration of Rs. 18,93,234/- and, has obtained a home loan of amount Rs. 13,93,236/-, wherein the Respondent has agreed to pay the EMI interest accruing out of the loan. The undersigned further submits that the possession date mentioned in the construction agreement is 31/12/2014 with a grace period of six months. The undersigned most respectfully prays that this Hon'ble Authority may be pleased to pass an order directing the Respondent to refund, pay compensation and interest to the total tune of Rs. 32,21,440/- in the interest of justice and equity.

[Signature]
12/11/18

4. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಿಳಿದುಬರುವ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014 ರಲ್ಲಿಯೇ Flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಪ್ರಗತಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರಂತೆ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾದದ್ದು ಅಗತ್ಯವಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಅವರು ನಡೆದು ಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಈ ದಿನದವರೆವಿಗೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ.

5. ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಹಣವನ್ನು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ತನ್ನ ಇಚ್ಛೆಯನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿದರೆ ಸಾಕು. ಅಂದರೆ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ಆ ರೀತಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ In Accordance with the terms of the Agreement for sale ಎಂದಿರುವುದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೋಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ:28/06/2013 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಇದರ ಪ್ರಕಾರ grace period ಸೇರಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಜೂನ್ 2015 ರ ವೇಳೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈ ದಿನದವರೆವಿಗೂ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2013 ರಲ್ಲಿ ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ನಂತರ ಹಾಗೆಯೇ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿಸಲು ದಿನಾಂಕ:31/01/2017 ರಂದು ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2014 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾಕ್ಕೆ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಕೂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರಗತಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ.



6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸುವ ಮೂಲಕ ತನಗೆ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದಾಗಲು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಒಮ್ಮೆ ಹಾಜರಾದ ಪ್ರತಿನಿಧಿ ನಂತರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಪ್ರಗತಿ ಕಾಣದೇ ನಿರಾಶರಾಗಿದ್ದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಅವರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ರಶೀದಿಗಳನ್ನು ನೋಡಿದರೆ ಏಪ್ರಿಲ್ 2013 ರಲ್ಲಿ ರೂ.1,00,000/- ಏಪ್ರಿಲ್ 2013 ರಲ್ಲಿ ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುಂದುವರೆದಂತೆ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಹಣದ ಉಪಯೋಗವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ.32,21,440/- ರೂಗಳ ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಎದುರು ವತಿಯಿಂದ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

7. 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 ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ:30/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗೃಹ ಹಾಜರಿಯಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಅನುಪಸ್ಥಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ. ನಂತರ ಅವರು ಮೇಲ್ ಮುಖಾಂತರ ತಮ್ಮ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180731/0001096 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ರೂ.32,21,440/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇದಕ್ಕೆ ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅಸಲು ಹಣದ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 17.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಕ್ಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer