

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫೈರ್‌ವಾಲ್ ನಂ: CMP/180328/0000626

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫೈರ್‌ವಾಲ್‌ದಾರರು : Pradeep Kumar .B

403 Renaissance Woods JB Kaval
Sy No 43 New no 43(P), Yelahanka Hobli
Bengaluru -560015

ವಿರುದ್ಧ

ವಿರುದ್ಧದಾರರು : Badrinath

DIVYA JSR LIMELITE,

DIVYA INFRA PROPERTIES PVT LTD,

Divya JSR Limelite Site No 004

Survey no 30, Hesaraghatta, Bangalore Pipe Hd
Bengaluru -560015

“ಶೀಘ್ರ”

ಈ ಫೈರ್‌ವಾಲ್‌ನ್ನು Pradeep Kumar B ಎನ್ನುವುದು ರೇಲ್ ಕಾಯ್ದೆ ಕೆಲಂ 31 ರಂತೆ
ಶೀಘ್ರವಾಗಿದೆ. DIVYA INFRA PROPERTIES PVT, LTD., ಇವರು ಉಪವಿಧಿಪಾಲಕರು DIVYA
JSR LIMELITE, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮಗೆ ತಾವು ಕೊಟ್ಟಿರುವ
ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ತಿ ಸಮೇತ ಕೂಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಫೈರ್‌ವಾಲ್‌ನ್ನು
ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 04/05/2018
ರಂದು ಕೇಸ್‌ನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫೈರ್‌ವಾಲ್‌ದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇದ್ದರೂ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ನಂತರ
ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು ಫೈರ್‌ವಾಲ್‌ದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀಮತಿ ಪಾಟೀಲ ವಕೀಲರು
ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಪರ ಶ್ರೀ ಮಹೇಶ್ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

1
Badrinath

ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 22/06/2018 ರಂದು ಪಾವತನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಎದುರಿ

ಪರ ಪಕೀಲು ಬಂದ ಪುಷ್ಕೂ ಸಲ್ಲಿಸಿ ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ದಿನಾಂಕ: 12/03/2018
ರಂದು ಫುರ್ಕಾತು ಸಂಖ್ಯೆ: 241 ರಲ್ಲಿ ಮೂಡಿಸಿದ ಆದೇಶದಂತೆ ಇದರಲ್ಲಿಯೂ
ಮಾಡಬಹುದೆಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಫುರ್ಕಾತು ಪರ ಪಕೀಲು ಆದನ್ನು
ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಾರೆ.

ಫುರ್ಕಾತನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡು ಫುರ್ಕಾತು ಪರ ಪಕೀಲು A Wing ನಲ್ಲಿರುವ ಫೈಟ್
ನಂ. 406 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ದಿನಾಂಕ: 28/10/2014
ರಂದು ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದು ಈ ಸಂಬಂಧ ರೂ. 31,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು

ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 2016 ರಿಂದ ಇದುವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಯಾವುದೇ
ಬೆಳವಣಿಗೆ ಕಂಡುಬರುವುದಿಲ್ಲ. ತನಗೆ ಕೂಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಫೈಟ್ ಅನ್ನು ಕೂಡಲು
ವಿಫಲವಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಾನೆ
ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಪರಿಣಾಮದ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ

ಫುರ್ಕಾತು ಸಂಖ್ಯೆ: 241 ರಲ್ಲಿ ಇರುವ ಆಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ:
31/07/2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಲ್ಪವೇ ಕೂಡುವುದಾಗಿ ಆ ಕೇಸಿನ ಫುರ್ಕಾತು ಪರರಿಗೆ ಇದೇ
ಪರಿಣಾಮ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದು. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿನ ಫುರ್ಕಾತು ಪರರು ಅದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ Exit
ಆಗುತ್ತಾನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 2016 ರಲ್ಲಿ ಕೂಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಫೈಟ್ ಅನ್ನು ಇದುವರೆಗೂ
ಕೂಡದೇ ಇರುವುದಕ್ಕೆ ಮೂಲ ಕಾರಣವೇನು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಫುರ್ಕಾತು ಪರರಿಗೆ ಪರಿಣಾಮ
ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಫುರ್ಕಾತು ಪರ ಪಕೀಲು Agreement ಅನುಸಾರ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಆದರಲ್ಲಿನ ನಿಬಂಧನೆ 15 ರಲ್ಲಿ BBMP ಯಿಂದ Certificate ಬಂದ
ದಿನದಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಮುಕ್ತೆ 36 ತಿಂಗಳು Grace period ಅಂತ ಬರುವ ಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.
ಆದರೆ Commencement Certificate ಯಾವಾಗ ಬಂದಿದೆ ಅಂತ ಯಾರು ಹೇಳಿಲ್ಲ.
ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 28/10/2017
ಎಂಬಾಗುತ್ತದೆ. 3 ತಿಂಗಳ Grace period ಎಂದರೆ ಜನವರಿ 2018 ಆಗುತ್ತದೆ.

2
Alova

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನದಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಲು
 ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವುದು
 ಫುರ್ಯಾದುಹಾರದ ನಿಲುವು. ಫುರ್ಯಾದುಹಾರದ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು
 ಸೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ Exit Option ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ
 ಲೆಕ್ಕಪರಿಶೋಧನೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಫುರ್ಯಾದುಹಾರದಿಂದ ಅವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣ
 ರೂ.30,39,694/- ರೂಗಲು ಇರುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ Cancellation Charges ಅಂತ
 ರೂ.2,40,266/- ಅಂತ, VAT ಕಡೆ ರೂ.1,13,405/- ಹಾಗೂ Service Tax ಅಂತ
 ರೂ.91,152/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುಂದೆ ಫುರ್ಯಾದುಹಾರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತ
 ರೂ.25,94,872/- ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಫುರ್ಯಾದುಹಾರದ ಪರ
 ವಕೀಲರು Cancellation Charges ಅನ್ನು ಕೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
 ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ
 ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು ಮುಖ್ಯಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಆ
 ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಇದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಆಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡು ಫುರ್ಯಾದುಹಾರರು
 ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು
 ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇವಾ ಕಾರ್ಪ್ ಕೆಎಂ
 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫುರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು ಎಂದು ವೇಳೆ
 ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
 ಈ ಫುರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 28/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ
 SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಿಕಾರದ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮೂಲದ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ
 ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಿಕಾರದ ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು
 ಹಾಜರಾಗಿಲ್ಲದೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ.
 ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

3
 28/03/2018

Adjuncting officer

(ಕೆ. ಪಾಲ್ವಳ್ಳಿ)

ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ಡಿಪೋಸ್ಟ್ ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 04.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

ಆಗತ್ಯವಾದ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
ರೂ.2,04,557/- ಅನ್ನು ಪಾಪಾಸ್ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರ ಪ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಲ್ಪಟ್ಟ ತೆರಿಗೆ ಹಣ ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸರಿಸು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಆಸಲು ಹಣ ಮತ್ತು ಆದರ ಮೇಲೆ 10.25% ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ರೂ.28,35,138/- ರೂಗಳನ್ನು

ಮಾತ್ರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರ ಸಂಖ್ಯೆ:

ಆದೇಶ