

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180509/0000820

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Srinivasan M
1600, 16A Main, 3A Cross JP Nagar,
Phase II, Bengaluru Urban, Pin Code:560078

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : THE GREEN PHASE II,
Sanchaya Land And Estate Pvt Ltd.,
479, HMT Layout R.T Nagar
Near R.T nagar Bus Depot
Bengaluru Urban Pin Code: 560032

“ತೀರ್ಮಾನ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Srinivasan M ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ THE GREEN PHASE II, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದು ಫ್ಲಾಟ್ OAKC-205 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಫೆಬ್ರವರಿ 2014 ರಲ್ಲಿ ಬುಕ್ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 2015 ರ ಕೊನೆಯಲ್ಲಿ ಅಥವಾ 2016 ರ ಮಧ್ಯಭಾಗದಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಎದುರಿಯು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ, ಆದರೆ ಕೇವಲ ಸುಳ್ಳು ಆಶ್ವಾಸನೆಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

Denik
1
A6118

ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು.

ದಿನಾಂಕ: 28/05/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪ್ ವತಿಯಿಂದ 3 ಸಾರಿ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದು ಏನು ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಭಾವಿಸಿಕೊಂಡು ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಇಡಲಾಯಿತು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014 ರಲ್ಲಿಯೇ ಹಣ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಬಗ್ಗೆ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ತಮಗೆ ಚೆಕ್ ಗಳನ್ನು ನೀಡಿದ್ದರು, ಅವು ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡಿವೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಾನು ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡ ಚೆಕ್ ಗಳ ಮೇಲೆ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೀಡಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿರುವುದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರವಾಗಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ನಿಬಂಧನೆ 5(a)(b) ರ ಕಡೆ ತನ್ನ ಗಮನ ಸೆಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಓದುತ್ತದೆ.

5(a) Either continue with this contract and claim the amounts in default arrears with interest at the rate of 2% per month from the date of default to the date of payment and even after the amounts with interest are paid. The FIRST PARTY will be entitled to reasonable extension of time for delivery of the Schedule- 'C' Property.

5(b) If any breach continues for more than 2 months or any breach not being rectified within a period of two months, for whatsoever reasons, the FIRST PARTY at its discretion/option will be entitled to terminate this agreement and treat a sum equivalent to 15% of the entire sale consideration as forfeited and adjust it as liquidated damages from and out of the money paid by the PURCHASER and the FIRST PARTY will be entitled to deal with the Schedule "B" undivided share, including selling the same to anybody, without any further reference to the Purchaser. The balance money, if any, due to the PURCHASER shall be paid within four weeks of the disposal of the

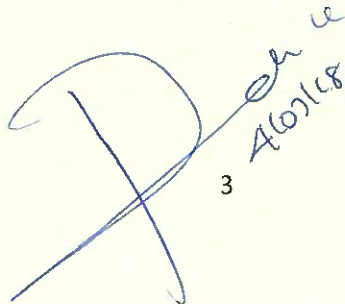
Done
4/6/18

Schedule B Property. Against the cancellation of this agreement by the FIRST PARTY, the Purchaser's rights under the construction agreement executed on the same date shall stand terminated without any requirement of execution of any further documents.

ಈ ಕೆಳನಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ 24/03/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಇಬ್ಬರನ್ನೂ ಬಂಧಿಸುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಅದನ್ನು ಪಾಲಿಸಲಿಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಇಂತಹ ಸನ್ನಿವೇಶದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮೇಲಿನ Clause ಪ್ರಕಾರ ತಾನು Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವಿನ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹೀಗೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

In the event the FIRST PARTY delays in completing the construction of the Schedule-B- Apartments, within a six months buffer period from the stipulated date of delivery, for reasons otherwise than set out in clauses 7(a) and 15 of this agreement, then in that event the FIRST PARTY shall pay the Second Party an amount of Rs. 53.82/ per Sq. per month from the due date till the date of completion. This clause will become applicable only if the Second Party has not committed any period of delay in making payments under this agreement or under the corresponding sale agreement or has not committed any breach of the terms of this Agreement as well as the Agreement for Sale.

ಇದರ ಪ್ರಕಾರ ನೋಡಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು ಅಳತೆ 88.25 ಚದುರ ಮೀಟರ್ ಇರುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಿದರೆ ರೂ. 4750/- ರೂಗಲಾಗುತ್ತವೆ.


3

ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ ಅಸಲು ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯ ಬಗ್ಗೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ಅವರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಹಣ ರೂ. 9,21,217 ರೂಗಳು ಇರುತ್ತದೆ.

ಅದರ ಮೇಲೆ ತನಗೆ ರೂ. 9,73,331.60/- ಬಡ್ಡಿ ಹಣ ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ಕೊಡುವ ಕಾರಣ ಡೆವಲಪರ್ ತನಗೆ 24% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ.

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 1 ರ ಪ್ರಕಾರ Delay Compensation ಅಂತ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಂದವಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ Exit ಆಗುವುದಾದರೆ Forfeiture ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ನಾನು ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿರುವಂತೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು 2014 ರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಹಣ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಈ ಮೊದಲು ಹಣ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಚೆಕ್ ನೀಡಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಅವು ಅಮಾನ್ಯಗೊಂಡಿವೆ, ಅದರ ಮೇಲೆ ತಾನು ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಎಮರ್ಸನ್ ನಡುವಿನ ವಿವಾದವು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯು ಪೂರ್ವಾನ್ವಯವಾಗುವಂತಹದಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ SBI ಬ್ಯಾಂಕ್ ಕೊಡುವ Loan ಮೇಲೆ Marginal ಬಡ್ಡಿಯ ಮೇಲೆ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನದಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180509/0000820** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.9,21,217/- ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ನೀಡುವವರೆಗೂ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರನಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ]

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY