

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 23ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ:	CMP/171118/0000230
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	Renu Goel D-6, Basant Vihar, D-6, Basant Vihar, Saharanpur Uttar Pradesh In Person
ವಿರುದ್ಧ: ಎದುರಿದಾರರು :	Suresh M No.24, 1st Floor, Yeshodha Nagara, Bengaluru - 560064

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Renu Goel ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Eshanya Green Valley Project ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದುಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

This complaint is regarding one property bought with Eshanya Projects Pvt Ltd for Eshanya Green Valley Project Booking of Plot Number 225 was made on 07/12/2015 and advance payment of Rs 1,00,000/- was made with a cheque number 253613 drawn on HDFC Bank. It was agreed to complete the sale transaction within a period of 6 months from the date of receipt (07/12/2015) and a two months of grace period on mutual understanding, As per this agreement the sale transaction should have completed by 07/08/2016 including 2 months grace period however it is still not completed until now. On 12/03/2017 we sent an email to Suresh M asking to cancel our booking and refund the money with interest as per RERA. We received a confirmation email from Suresh M on 15/03/2017 promising to refund our money. We also sent a letter via Registered Post to Eshanya office and followed it by number of phone calls and messages where Suresh

P. Goel
23/12/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

promised to refund our money. We have not received our Money back until now i.e. 12/11/2017 and Suresh has also stopped responding to our calls or messages. We are now raising this complaint with RERA to help us resolve this problem and get our money back. We will be attaching the below documents 1 - Copy of the eStamp Paper for advance receipt for property 225 2 - Copy of the Cheque details Please let us know if any more documents are required for us to provide.

Relief Sought from RERA :

Full Refund with Interest as per RERA guidelines

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಟೀಸ್‌ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಸೇಳಿದ್ದೇನೆ.
3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ರೀತ್ಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
4. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

ಕಾರಣಗಳು

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಅವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ 07/12/2015ರಂದು Advance payment ಅಂತ ರೂ. 1,00,000/-ಗಳನ್ನು ಚೆಕ್ (ಚೆಕ್ ನಂ. 253613, ಹೆಚ್.ಡಿ.ಎಫ್.ಸಿ. ಬ್ಯಾಂಕ್) ಮೂಲಕ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬುಕಿಂಗ್ ಫಾರಂಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸಹಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಗ್ರಾಹಕರು ಎಂದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳು ಅವರು ರೂ.1,00,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸುತ್ತದೆ. ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಆಗಸ್ಟ್ 2016ರಲ್ಲಿ

Devi
23/11/2017

ಸ್ವಾಧೀನಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಮಾಡಿರುವ ಆಪಾದನೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ಯಾವುದೇ ಪ್ರತಿ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಿಲ್ಲ.

6. ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಲು ಮುಖ್ಯ ಕಾರಣವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 2016ರಲ್ಲಿಯೇ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2015ರಲ್ಲಿಯೇ ತಮ್ಮ ರೂ.1,00,000/- ಕೊಟ್ಟು ಕಾಯುತ್ತಲೇ ಇದ್ದಾರೆ. ಯಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(4) ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸರಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಈ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯಲು ಕಾರಣಗಳೇ ಇಲ್ಲ ಅದಕ್ಕೆ ಮೂಲ ಏನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಯಾವುದೇ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದು.
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 ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 18.11.2017 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿತ ವಲ್ಲದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮೇಲೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಮೊದಲು ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 3ರ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯ ಕಾರಣ ಕೇಳಿ ಕ್ರಮ ವಹಿಸಿದ್ದರು. ನಂತರ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ 08.11.2019ರಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆಂದು ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಈ ನಡುವೆ ಕೋವಿಡ್-19ರ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ದಿನಾಂಕ 24.03.2020 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ 17.05.2020ರವರೆಗೆ ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣದ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಅದಾದನಂತರ ಕಛೇರಿಯ ಪ್ರಕಟಣೆ ಪ್ರಕಾರ ಮುಖತಃ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ವಿಡಿಯೋ ಕಾನ್ಫರೆನ್ಸ್ ಮೂಲಕ ವಿಚಾರಣೆ

Dear
23/12/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore

ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

ಮಾಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಈ ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

1. ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/171118/0000230 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 1,00,000/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
3. ಸದರಿ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಹಣದ ಪಾವತಿ ಮಾಡಿದ ದಿನಾಂಕ ದಿಂದ 30.04.2017ರ ವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಮೇ 2017ರಿಂದ ಸದರಿ ಹಣದ ಮೇಲೆ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ದಿನದಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಈ ಆದೇಶದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಆದೇಶದ ಅನ್ವಯ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಒಟ್ಟು ಹಣದ ವಸೂಲಾತಿಗಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸುವುದು.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 23/12/2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ.ಪಾಲ್‌ಕಪ್ಪು)
Adjudicating officer