

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181201/0001704

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 31 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Smt. PUSHPALATHA R BANTWAL
G-41, GNN Raj Grandeur, Bomanahalli,
Bengaluru-560068

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mohammad Rafi
NAKSHATRA 5
MDR BUILDERS AND DEVELOPERS
B8 GUNINA EILA APARTMENTS, MLA LAYOUT,
KALENA Agrahara, Bannerghatta Road,
Bengaluru-560076

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ PUSHPALATHA R BANTWAL ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NAKSHATRA 5 ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We had made an advance of 7 lakhs with an intention to buy the Site 202, and advance of 8 Lakhs to buy the site 201 for which the complaint has been raised. (Unfortunately in the complaint the site numbers has been interchanged; we have paid for both the sites) This is the complaint number ?CMP/181201/0001703? This request is specifically for the site 202 for which we have paid 7 lakhs with an intention to buy from MDR builders and Developers on 26th May 2018, under the project name, NAKSHATRA -5. After receiving the

*Delivered
31/05/19*

money, he had executed a registered sale agreement on 26-05-2018. The builder had promised to register the site at the earliest or latest by end of 9 months from the date of execution of sale agreement. The builder had called us on 5-09-2018 and had told us by 10th or 15th September he would cancel the sale agreement and pay back the advance along with the penalty.

Relief Sought from RERA : Refund 'Money with penalty

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. 17/01/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 14/02/2019 ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ: 12/03/2019 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 05/04/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮಗ ಹಾಜರಾಗಿ ಅಥಾರಿಟಿ ಲೆಟರ್ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾರೂ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ.
3. ದಿನಾಂಕ: 26/05/2018 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರನು ನಿವೇಶನ ನಂ. 202 ಅನ್ನು ಒಟ್ಟಾರೆ ಕ್ರಯದ ಪ್ರತಿಫಲ ರೂ. 12,85,000/- ರೂಗಳಿಗೆ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಆ ಪೈಕಿ ರೂ. 7,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಪುಟ 4 ರಲ್ಲಿ ರೂ. 7,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ಇದಾದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾದ 9 ತಿಂಗಳು ಒಳಗಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರೂ ಕೂಡ ಮಾಡಿಕೊಡಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಆ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

After which we kept on following up with him for the cancellation of the sale agreement, but he kept on giving different dates, the first one being 25-09-2018 and then 05-10-2018 and then finally he told 01-11-2019, when again called him 10-10-2018 to confirm the final date of 01-11-2018, his number was switched off, we then visited his office which was situated at ?No.166, T.K.C Enclave, 1st Floor, Above Corner House, 2nd Sector, H.S.R Layout, Bangalore- 560102? and found his office to be closed/shifted, then we visited his house cum office which is situated at, B8, GUNINA EILA APARTMENTS, MLA Layout, Kalena Agrahara, Bannerghatta Road, Bangalore ? 560076 he had vacated the same also.

[Handwritten signature]
26/05/19

We wanted to bring to your notice that he had 3 different address, one was given as per RERA certificate, one given in sample sale deed uploaded in rera website and one given in agreement to sell which was executed in my favor. We request you to help to get back our money.

4. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಣ ಪಾವತಿಸಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ದಾಖಲೆ ಇದೆ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿದ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಾಗ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಅಧಿಕಾರ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಬೇಕಾಗಿದೆ.

5. 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: 01/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


31/05/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181201/00001704 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇನರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.7,00,000/-ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:26/05/2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 31.05.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].



(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer