

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180318/0000592

ದಿನಾಂಕ: 12 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RIJESH V.P

NO 15, 2nd A Cross, NEAR NGEF LAYOUT
NAGARBHAVI Bengaluru -560072

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SAI GOLDEN ORCHIDS

AK MAXX PROPERTIES LTD and Aastha Properties
#222, 3rd Floor, 80 Feet Road,
12th Block, Nagarbhavi Main Road
Nagarbhavi, Near Namura Thindi Hotel
Bengaluru -560072

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RIJESH V.P ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SAI GOLDEN ORCHIDS ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ೬೯ ನೇ ನಿವೇಶನವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ರೂ.1,75,000/- ಹಣವನ್ನು ಮುಂಗಡವಾಗಿ ಕೊಟ್ಟ ದಿನಾಂಕ: 22/12/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

Don't
12/07/18

ಆದರೆ ತಾನು ದಿನಾಂಕ: 19/04/2015 ರಂದು ಒಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವಂತೆ ಕೇಳಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಎದುರಿ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲೂ ಇಲ್ಲ. ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಇಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾರೂ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ವತಿಯಿಂದ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ದಿನಾಂಕ: 17/01/2018 ರಂದು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದ ರೂ. 1,75,000/- ರೂಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಉತ್ತರಿಸುತ್ತಾರೆ.

We acknowledge the receipt of your notice dated 17/01/2018 which was received on 20/01/2018 and noted the contents there of.

In this regard, we request you to furnish all the documents in respect of the transaction had with us for the purpose of purchase of a site bearing No. 69 as mentioned in your notice.

After the receipt of copies of the entire papers, we will do the needful at your end. Kindly furnish all the papers per training to the afore said transaction.

ಅದಾದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 23/02/2018 ರಂದು ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೇಳಿ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೂ ಅವರು ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Agreement sale ನ ಜೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

If the VENDOR is not willing to sell the SCHEDULE PROPERTY to the PURCHASER, it is agreed that the PURCHASER shall be entitled to rescind this AGREEMENT and in that event, the VENDOR shall be liable FORTHWITH to return to the PURCHASER the entire amount of advance paid together with 10% of the advance amount, as and by way of losses and damages.

If the PURCHASER is not willing to purchase the SCHEDULE PROPERTY from the VENDOR it is agreed the VENDOR shall be entitled to rescind this AGREEMENT and in that event, the VENDOR shall be liable FORTHWITH to return to the PURCHASER the entire amount of advance paid after deduction 10% of the advance amount by way of losses and damages.

ಆದರೆ ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡರೆ ಅಥವಾ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮುರಿದುಕೊಂಡರೆ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. 2014 ರಲ್ಲಿ ರೂ. 1,75,000/- ಹಣ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. Site No.69 ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ನೋಟೀಸ್ ಉತ್ತರವಾಗಿ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆಯೇ ಹೊರತು ಶಾನು ಏಕಾಗಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದಗಳನ್ನು ಇಬ್ಬರೂ ಗೌರವಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180318/0000592ನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಹಣ ಪೂರ್ಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೂ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 12.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer