

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181211/0001742

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 09 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MANISH SAHI & MANISHA SAHI

No. 17097, Prestige Shanthiniketan,
Whitefield, Near IT, # 02-01, 5Rhu Cross,
Costa Rhu, Sinagpore 437434
Bengaluru – 560048.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : MANTRI WEBCITY 2A

Mantri Developers PVT. LTD,
No.41 Mantr House,Vittal Mallya Road,
Bengaluru - 560001.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MANISH SAHI & MANISHA SAHI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ MANTRI WEBCITY 2A ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

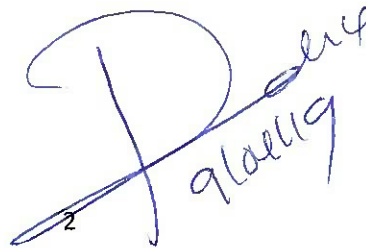
During the month of April 2014 I had entered into negotiations with Mantri Developers Private Limited (hereinafter MDPL) for purchase of an apartment based on MDPL advertisement in newspapers and billboards. In this connection I met one Mr. Deepak V Raj , Dy Manager (Sales & Marketing) of MDPL. I was offered a 2 bed room apartment being built by MDPL at their project known as Mantri Webcity at Nagreshwara Nagenahalli, Kothanur Village, K.R. Puram Hobli, Bangalore South Taluk, Bangalore, (hereinafter the Mantri Webcity). That the deal for apartment No J1805 in Mantri Webcity was concluded

Deepak V Raj

basis the offer made by MDPL for an assured return on the investment made by me and the offer was exclusively for Mantri Webcity. Following were the terms and condition for 100% assured return offer made by MDPL. We had to pay a token amount of Cheque of Rs. 2 lakhs in favour of Mantri Developers Pvt. LTD. and book a particular unit. Having carried away with the aforesaid offer we opted to purchase the apartment J1805. Subsequent to the initial negotiations we were provided a detailed statement (through the MDPL demand note) giving the breakup of the agreed amount of Rs. 68,80,349.00 together with the payment schedule by MDPL. We paid the total self contribution Amount of Rs.13,76,070.00. Area of the Apartment being 1010 Sft; (iii) Rate per Sft. being Rs. 5330/-; and (iv) total cost of the Apartment being Rs. 68,80,349/-

Relief Sought from RERA: Direct the Respondent / Builder to Refund

2. ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 11/01/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪರ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡಾ ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ ನಂತರ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 15/03/2019ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
3. ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಎಪ್ರಿಲ್ 2014ಕ್ಕೆ J 1805 ಎನ್ನುವ Apartment ಅನ್ನು ಖರೀದಿಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನಗೆ ತಾನು ಹೂಡಿಟ್ಟಿರುವಷ್ಟೇ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಾಗ್ದಾನ ಮಾಡಿದ್ದರು, ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ರೂ. 13,76,070/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 27/05/2014ರಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ರೂ. 53,80,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮಾತಿನಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳದ ಕಾರಣ ತಾನು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಹಾಕಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು, 2X ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು & ಬ್ಯಾಂಕ್ ಸಾಲ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.


2

4. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗಬೇಕು ಅವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ನಿಲುವನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ಅವರು ಒಬ್ಬ ಹೂಡಿಕೆದಾರರು ಅನಿಸುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಬೇಕಾದರೆ ಅವರು ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರಬೇಕೇ ಹೊರತು ಹೂಡಿಕೆದಾರರಾಗಿರಬಾರದು ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 32 & 33 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Complainant have entered in to assure return/Buy-back Scheme, therefore the complainants are clearly investors not end use consumers. Be that as it may, it is pertinent to note here that the complainants in their complaint have only sought for relief as against the Pre-EMI and Buy-back Scheme, this establishes that the complainants never intended to be final consumers but always wanted to be investors and get the benefit as per the scheme. Hence, the complainant being investors and have no jurisdiction to approach this Hon'ble Authority and seek for any relief/s against the Respondent herein. This clearly establishes the oblique motive of the Complainants to harass the Respondent and get the Respondent to the terms.

The Complainants have not approached this Hon'ble Authority with clean hands. Since the real estate business has been subjected to market fluctuations, the Complainant who wanted to make money out of booking an apartment/flat facing trouble in finding a prospective buyer, therefore the Complainants are making reckless allegation against the Respondent herein and have approached this Hon'ble Authority and is using this Authority as a tool to make financial gain by taking undue advantage and this is nothing but an abuse of process of law.

3



5. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ಸೆಳೆಯಲು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಹೊಸ ಹೊಸ ಬಗೆಯ ಜಾಹಿರಾತುಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ, ಅವರು ಹಾಕಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿನ ಪುಟ 58ರಲ್ಲಿ ಬಗ್ಗೆ ಒಂದು ನಿಯಮಗಳ ಪಟ್ಟಿ ಇರುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ Terms and Condition ಅಂತ ಇದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

i. Mantri Developer will bear the Pre-EMI till March 2017.

ii. Mantri Developer will assure return on 100% on the own contribution made by the unit purchaser at the end of March 2017.

6. ಇವುಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರೇ ಹೊರತು ಹೂಡಿಕೆದಾರರು ಎಂದು ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಹೂಡಿಕೆದಾರರು ಎಂದಾಗಬೇಕಾದರೆ ಏನೇನು ಅಂಶಗಳು ಇರಬೇಕೆನ್ನುವು ಈ ಕೆಳಕಂತೆ ಇವೆ.

It is further and more specifically submits that the Term "Investor" is not defined either in Agreement or nowhere defined under RERA. Any purchasers of the apartment is an allottee as per Sec.2(d) of RERA Act. Thus the connection of respondent that complainant is an Investor will not holds good to the facts of the case and it is neither sustainable on facts or in the Eyes of the Law. The concept of Investor is applicable under Consumer Protection Act and Not under RERA Act. Under RERA Act any buyer is an allottee. Since the project is registered under RERA, only the provision of the RERA act will be applicable, the provision of other laws will be applicable in coordination and not is derogation to defend the main object of the Act. Thus the concept of the Investor is not applicable under RERA and as such more specifically to the complainant.

7. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೊಂದಿಗೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವ ಒಪ್ಪಂದದಂತೆ ತನಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಸೌಲಭ್ಯವನ್ನು ಹಣದ ರೂಪದ ಲಾಭವನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆಯೇ ವಿನಃ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೊಂದಿಗೆ ಹಣ ಹೂಡಿ ಲಾಭ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಉದ್ದೇಶದಿಂದ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಮಾಡಿರುವ

ಆಪಾದನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಕೊಟ್ಟ ಜಾಹೀರಾತಿಗೆ ತಲೆಬಾಗಿ ಇಂತಹ Scheme ನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸಹಿ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆಯೇ ವಿನಃ ಹೂಡಿಕೆದಾರರಾಗಿ ಅಲ್ಲ ಎಂದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ಸೆಳೆಯುವ ಸಲುವಾಗಿ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ವ್ಯವಹಾರದಲ್ಲಿನ Competition ನಿಂದಾಗಿ ಒಬ್ಬೊಬ್ಬ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಮ್ಮದೇ ಆದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಜಾಹೀರಾತು ನೀಡುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಜಾಹೀರಾತಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೋ ಅದೇ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಅಂತಹ ಜಾಹೀರಾತಿನ ಪ್ರಭಾವದಿಂದ ಗ್ರಾಹಕರು ತನಗೆ 2X ಮೊತ್ತ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ತಪ್ಪೇನೂ ಇಲ್ಲ. ಆದರೆ ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ 2X ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೇಳುವ ಗ್ರಾಹಕರು ಒಬ್ಬ ಹೂಡಿಕೆ ದಾರರು ಅಂತ ವಾದಿಸಿದರೆ ಅದು ತಪ್ಪಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರಲ್ಲದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅವರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡುವುದಾಗಲೀ, ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ಕೇಳುವುದಾಗಲೀ, ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲಕ್ಕೆ EMI ಕಟ್ಟಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಲೀ ಮಾಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅದರ ಜೊತೆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವುದು ಕೂಡಾ ಅಗತ್ಯವಿರಲಿಲ್ಲ. ತಮ್ಮ ಫ್ಲಾಟ್ ವಿರ್ಚಾಗುವ ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಅನೇಕ ರೀತಿಯ ಆಶ್ವಾಸನೆಗಳನ್ನು ನೀಡುವ ಡೆವಲಪರ್ ಈಗ ತಮ್ಮ ಅನುಕೂಲಕ್ಕೆ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವುದನ್ನು ಕಾನೂನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. Investor ಅನ್ನಲು ಕಾನೂನು ಪ್ರಕಾರ ಇರಬೇಕಾದ ಗುಣಗಳನ್ನು (Character) ತೋರಿಸಬೇಕು. ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಬ್ಬ Investor ಅಂತ ಅಂದ ಮಾತ್ರಕ್ಕೆ ಅವರು Investor ಆಗಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.

8. 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: 11/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 11/01/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

Handwritten signature and date 11/01/19


ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181211/0001742 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 13,76,070/-ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅದಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಿಂದ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 13,76,070/-ಗಳನ್ನು 2X ರೂಪದಲ್ಲಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ PNB ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ ಹಾಗೂ EMI ಗಳನ್ನು ತೀರಿಸ ತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 09.04.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].


(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating office