ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180828/0001191

ದಿನಾಂಕ: 17 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : AYUSH JADHAV

#403, 'A' Block, DS Maxa,
Sooli, Sonahalli Colony,
Krishnarajapura, Bengaluru - 560049

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : M/s ITHACA ESTATES PRIVATE LIMITED.,

Skylark Ithaca,
SKYLARK Chambers, Ulsoor Road,
Bengaluru - 560042

"ತೀರ್ಪು"

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **AYUSH JADHAV** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Skylark Ithaca** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Have paid an advance booking amount to respondent a sum of rupees 605677/- even after continuous follow up, for reasons best known to respondent they have not refunded the booking amount.

Relief Sought from RERA : Refund of Entire Booking amount with interest

NOT AN OFFICIAL COPY

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನ್ಯೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:12/09/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಿ, ಎದುರಿದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ. ದಿನಾಂಕ: 31/10/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ತನಗೆ Refund of Booking Amount ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು Exit ಆಗಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018ರಲ್ಲಿ Booking Amount ಅಂತ ರೂ.5,05,677/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗ Booking Amount ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಕಾರಣವೇನು ಅಂತ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಅವರ Return Argument ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

written

It is submitted that the sales representative of the respondent company i.e one Mr.Atteque Ali apprised complainant above the project of the respondent and also apprised about the flats available for sale. It is further submitted that the complainant based on the appraisal and representation of sales executive of respondent company expressed his willingness and interest to book a residential flat beai ring No.T11-1901, 19th Floor, further submitted that after a series of negotiations with respondent company, the complainant agreed to purchase the above said flat for total sale consideration of Rs.66,00,000/- further same day complainant paid a sum of Rs.1,00,000/- by way of cash to the respondent company. It is further submitted that on same day i.e on 12/11/2017 Sales Head of respondent company sent a e-mail communication with respect to schedule of payments and also acknlowdging the receipt of 1,00,000/- by way of cash. The copy of mail communication dated 12/11/2017 is herewith produced for kind perusal of this Hon'ble Court.

It is further submitted that, as per the mail communication of respondent company dated 12/11/2017, respondent company had demanded further payment of 15% of total sale consideration for entering into and agreement of sale, further the complainant herein

NOT AN OFFICIAL COPY

vide mail dated 03/12/2017 requested the respondent company to reduce down payment from 15 to 10% further the complainant herein vide mail dated 17/12/2017 expressed his readiness to pay down payment of 10% on construction of 19th floor, (Since on construction site, construction was done only up to 17th floor). It is submitted that further till April 2018 there was no communication whatsoever from the respondent company. The mail communications are herewith produced for kind perusal of this Hon'ble Authority.

3. ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಹಣವನ್ನು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ತನ್ನ ಇಚ್ಛೆಯನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿದರೆ ಸಾಕು. ಅಂದರೆ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

4. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಾಗ ಅದಕ್ಕೆ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಎಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ನಿಯಮ 16 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದಾದರೆ ಯಾವ ದಿನದಿಂದ ಯಾವ ದರದಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಬರೆದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಆದೇಶ ಮಾಡುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ಅನ್ನು ಕೂಡ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು.

17/4/19

NOT AN OFFICIAL COPY

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: 28/08/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ:12/09/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180828/0001191** ಅನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.6,05,677/- ರೂಗಳನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:05/04/2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬಿಲ್ಡರ್ಸ್‌ಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 17.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY