

39

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180523/0000854

ದಿನಾಂಕ: 15 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : VINOD KUMAR JAGANNATH
NO. 314, 7TH MAIN,
7TH A CROSS MEI LAYOUT BAGALGUNTE,
HESSARGHATTA MAIN ROAD
BANGALURU-560073

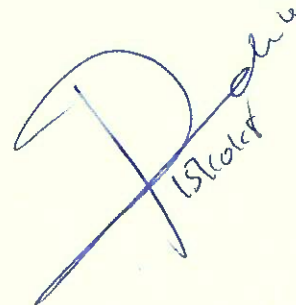
ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : UNISHIRE TERRAZA
UNISHIRE HOMES LLP
36 RAILWAY PARALLEL ROAD,
NEHARU NAGAR,
KUMARAPARK WEST,
BANGALURU- 560020

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ VINOD KUMAR JAGANNATH ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ UNISHIRE TERRAZA ಇದರಲ್ಲಿ
ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The complainants submits that entered into Joint Development
Agreement in respect of residential converted lands in Survey No.78
of Thanisandra Village, K.R.Puram, Bangalore East Taluk


15/10/18

We were informed that in terms of the Joint Development Agreement and in consideration of the Apartments therein the Developer was entitled to 64 % of undivided interest in lands together with proposed super built area and that one such Apartment in the residential Apartments proposed for construction to be located in the 8th Floor of the 2nd Block with the total super built area 1430 Square Feet together with 520 Square Feet of undivided right, title and interest and one covered car park was proposed to be conveyed in our favour for total consideration of Rs.58,34,400/- and said undivided interest in lands proposed to be conveyed in our favour and the aforementioned Apartments proposed to be constructed corresponding to undivided interest in lands.

We were informed that the total consideration for the purchase of Schedule C Apartment which includes undivided right, title and interest in the lands was fixed as Rs.57,55,750/- and the maintenance deposit of Rs.78,650/- was payable on the date of handing over of the possession or registration of the Schedule C Property. Cumulatively, the said sum of Rs.58,34,400 was to be paid in several installments as reflected under the Agreement to Sale representing 20 tranches of payment and reproduced herewith for your immediate reference.

We have secured financial assistance from Central Bank of India, Malleshwaram Branch, in a sum of Rs.40,00,000/- [Rupees Forty Lakhs Only] at the rate of interest at 9.60 % p.a. and have have drawn the entire sanctioned amount of Rs.40,00,000/- [Rupees Forty Lakhs Only] and are effecting payment of sum of Rs.45,000/- [Rupees Forty Five Thousand Only] every month as interest for the financial assistance received. In terms of the Agreement entered into, the Developer was required to hand over the possession of the Schedule C Property within 36 months from the date of the issuance of the Commencement Certificate. To the best of our knowledge, the said Commencement Certificate was already issued as on the date of the Agreement consequently the period of 36 months even if reckoned from January 2013, the period of 36 months comes to an end by January 2016.

The Developer has abandoned the construction after the completion of the super structure without any further progress for approximately the last 1½ years. All the efforts made by us to secure the completion of the Apartment has proved futile. Additionally, on the strength of the representation of the Developer that, the possession of the Apartments will be handed over in 36 months

Relief Sought from RERA : Refund of Rs.80,35,750/-

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ದಿನಾಂಕ: 03/09/2018ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿರುವಂತೆ ತನಗೆ ಹಣ ಬರಬೇಕೆಂದು ಅವರ ಪ್ರಾರ್ಥನೆ.

Refund of amount along with all applicable charge and Bank Interest + Principal paid.

We, Ankitha Lokurani and Vinod Kumar. J. having booked apartment at Unishire Terreza would like to seek amount of INR 86,09,595/- towards all charges seeking you support and assistance to get the refund from builder and closer.

ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ,

The respondent submits that the amount of compensation claimed has no basis and the figures arrived at by the complainant claiming composition is astronomical. It is submitted that this Hon'ble Authority being a Regulatory Authority in respect of developmental project has no jurisdiction whatsoever to adjudicate the quantum of compensation and award such compensation. Under these circumstances, the prayer of the complainant claiming compensation is misconceived.

[Handwritten signature]
15/04/18

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ Aggrieved Person ಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಿದೆ.

ಆದರೆ ಈಗ ಉಳಿದಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆಯೆಂದರೆ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ Project ಇನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ Approval ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Projectನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ.

Memorandum of Sale Agreement ನ್ನು 29/01/2013 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಅದರ ನಿಬಂಧನೆ 4.4:a ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಅನುಮೋದನೆ ಪತ್ರವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ 36 ತಿಂಗಳು & Grace period ಒಟ್ಟು 42 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ Project ನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸ ಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:24/08/2013 ರಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 42 ತಿಂಗಳು ಅಂದರೆ ಫೆಬ್ರವರಿ 2017 ಆಗುತ್ತದೆ.

ದಿನಾಂಕ: 16/04/2018ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರಿಗೆ Legal notice ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು 04/06/2018ರಂದು ಒಂದು ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ para no. 7ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

My client instruct me to state that as per the terms of the memorandum of agreement dated 29/01/2013 your client are entitled to receive compensation on account of delay caused by my client in delivering the apartments as per clause (6) of the side agreement. The side clause (6) in the agreement would contemplate in case of delay in delivery of the apartment beyond the grace period, my clients are obligated to pay a delay compensation calculated at Rs.5/- per sq.ft., per month of delay till the date of intimation of handing over. It is also further agreed that your clients are not eligible for any other kind of compensation. Under these circumstances, your client can not think of recovering a huge sum of money as compensation.

ಆದರೆ ಮೇಲಿನ ಅಂಶವನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಯಾವುದೇ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2)ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಮ್ಮ Projectನ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಹಂತವನ್ನು ತಿಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಅದರಲ್ಲಿ ಅವರು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Projectನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆಂದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ 10ನೇ ನಿಬಂಧನೆಯಲ್ಲಿ ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿಕೊಂಡರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾದ ಹಣದಲ್ಲಿ 4 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಮುರಿದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಆ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇರುವ ಮೊದಲು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಉಳಿದ ನಿಬಂಧನೆಗಳಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ.

2013ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನಲ್ಲಿ ಪಡೆದ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿ ತುಂಬಿರುತ್ತಾರೆ. ಕಳೆದ 5 ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದುವರೆಗೂ ಅದರ ಫಲವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಮೂಲ ಕಾರಣ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ನಿಧಾನ ಪ್ರವೃತ್ತಿ. ಅಲ್ಲದೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(1), 19(2) ಇವುಗಳ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿರುವುದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಬಂಧನೆ 10 ರ ಪ್ರಕಾರ ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹತೆ ಪಡೆಯುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ರೂ.82,35,750/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:03/09/2018 ರಂದು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೆಮೋದಲ್ಲಿ Insurance Charges ಅಂತ ರೂ.69,382/- ಹಾಗೂ Child Admission Fee ಅಂತ ರೂ.60,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮತ್ತು Suffering Pain Harassment Etc. ಅಂತ ರೂ.15,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಯಾವುದೇ ಆಧಾರವಿಲ್ಲ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸುವುದಕ್ಕಿಂತ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಂದು ಲಾಯರ್ ನೋಟಿಸ್ ಕೊಡಿಸಿದ್ದರು. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ದಿನಾಂಕ:04/06/2018 ರಂದು ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ನಂ.07 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

5
17/6/18

My client instructs me to state that as per the terms of the memorandum of agreement dated.29.01.2013 your clients are entitled to receive compensation on account of delay caused by my client in delivering the apartment as per clause (6) of the said agreement. The said clause (6) in the agreement would contemplate in case of delay in delivery of the apartment beyond the grace period, my clients are obligated to pay a delay compensation calculated at Rs.5/- per sq.ft. per month of delay till the date of intimating of handing over. It is also further agreed that your clients are not eligible for any other kind of compensation. Under these circumstances, your clients cannot think of recovering a huge sum of money as compensation, the s particulars of which are as given in para-8 of your notice under reply.

ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಮೊತ್ತವು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಅನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೇಳಬೇಕೆ ಹೊರತು ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ಪರಿಹಾರ ಕೇಳಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಅನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 10 ರ ಪ್ರಕಾರ Cancellation ಮಾಡಿದರೆ ರೂ.4,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ Exit ಆಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಹಾಗೆ ಆತ ಕೊಟ್ಟ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿ ಮತ್ತು ಪರಿಹಾರದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ.

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: 23/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180523/0000854 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಅದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 15.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

