ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180709/0001019

ದಿನಾಂಕ: 22 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **ASIT KUMAR**

D- 722, NATASH GOLF VIEW APARTMENT,
DOMLUR LAYOUT,
KORMANGALA INTERMEDIATE RING ROAD
BANGALURU-560071

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **MANSOOR AHAMED KHAN**

THE GREENS PHASE II
NO479, HMT LAYOUT,
R T NAGAR,
NEAR R T NAGAR BUS DEPOT
BANGALURU-560032

"ತೀರ್ಪು"

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **ASIT KUMAR** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಕೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **THE GREENS PHASE II** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

This is Asit Kumar, booked Flat No. 705 (Oak, Tower A, Phase 2, Area 1245 Sqft, Indya Estates). I booked it on 31st March 2013 with a rate of Rs. 1975 per sq ft. I have made a down payment of Rs 6 Lakhs for

NOT AN OFFICIAL COPY

the down payment. I am following up with builder for last 3 years (june 2015) for refund but no positive response...have tried all the options but not getting my money. Pl help to get back the hard earned money.

Relief Sought from RERA : Yes

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ31/07/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:12/09/2018 ರಂದು ಇಬ್ಬರೂ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ಮನವಿ ಬರಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ:20/09/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡಿಸುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Construction Agreement ಕಡೆ ನನ್ನ ಗಮನ ಸೆಳೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿಬಂಧನೆ 3ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ 5,93,000/– ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ mail ಮುಖಾಂತರ claim ಮಾಡಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ದಿನಾಂಕ 26.02.2018 ರಂದು ಒಂದು mail ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

We have already processed for your refund and awaiting revert from Management. Shall update you once we have confirmation from them.

ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 20/06/2015 ರಂದು ತನ್ನ booking ನ್ನು cancel ಮಾಡಲು ಕೇಳಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ 26 ಫೆಬ್ರವರಿ 2018 ರಲ್ಲಿ process ಮಾಡುತ್ತೇವೆಂದು ಉತ್ತರ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ ಇದುವರೆಗೂ ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾದರೆ ಇದು ಬಹಳ ಶೋಚನೀಯ ಸ್ಥಿತಿ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ project ನ್ನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:31/03/2016 ರಂದು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟಿನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

NOT AN OFFICIAL COPY

2013ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಇದುವರೆಗೂ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದರಿಂದ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ claim ಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ ವಿರೋಧ ಇಲ್ಲದಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.

Construction Agreement ನ ನಿಬಂಧನೆ 7(B) ಪ್ರಕಾರ ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿಕೊಂಡರೆ 15% ರಷ್ಟು ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ನಾನು ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಗೆ ಸರಿಯಾಗಿ ಸ್ಪಂದಿಸಿಲ್ಲ. 2015 ರಲ್ಲಿ Cancel ಮಾಡುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿದ ಮನವಿಗೆ 2018 ರಲ್ಲಿ Process ಮಾಡುತ್ತೇವೆ ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಗ್ರಾಹಕರ ಇಚ್ಛೆಗೆ ಅವರಿಂದ ಸಕಾರಾತ್ಮಕ ಉತ್ತರವಿಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನಿಬಂಧನೆ 7(B) ರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಹಣವನ್ನು ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯುವುದು ಸೂಕ್ತ.

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:09/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 12/09/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

NOT AN OFFICIAL COPY

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180709/0001019** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 22.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ]

(ಕೆ. ಮಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
22/10/18
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY