

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180315/0000580

ದಿನಾಂಕ: 25 ನೇ ಜೂನ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Suniti Narasimhan**

**125/1 Adarsh Vista, Basavanagar Main Road,
Bengaluru Urban, Pin Code: 560037**

ವಿದುಧ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು :

**LGCL One Street,
Latha Gangadhar Constructions Pvt Ltd
12/1, Rest House Road, Bengaluru Urban
Pin Code: 560001**

“ತೀರ್ಮಾನ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Suniti Narasimhan ಇವರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ LGCL One Street, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದರು. ಫೆಬ್ರವರಿ 2015 ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಕಟಣೆ ಮಾಡಿ ಅದರಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಆಕೆಯ ಗಂಡ ದಿನಾಂಕ: 07/03/2015 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದೇ ದಿನ Construction Agreement ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಬರುವ Town House No. 19, Type A ನಲ್ಲಿ 2,149.5 ನ ಚದುರಡಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ತನಗೆ ತಿಳಿಸಿಲ್ಲವಾದರೂ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಅದರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/03/2019 ಎಂದು ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ.

Dehu
25/06/18

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ.1.3ಕೋಟಿ ಪೈಕಿ ರೂ. 1.1 ಕೋಟಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದ ತಾವು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ 80% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಜನವರಿ 2016 ಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಏಪ್ರಿಲ್ 2016 ಕ್ಕೂ ಮುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ಮೇ 2016 ಮತ್ತು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2016 ರಂದು ಕೂಡ ಮೇಲ್ ಸಂದೇಶದ ಮೂಲಕ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಮುಂದು ಹಾಕುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಬೇಸತ್ತು ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ 12% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ವಿಧಿಸಿದರೆ ಆಗ ತನಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಅಸಲು ಹಣ ರೂ. 88,99,000/- ರೂ ಗಳು ಆಗುತ್ತದೆ. ತನಗೆ ರೂ 10,66,797/- ರೂಗಳ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು, ಮನೆ ಬಾಡಿಗೆ ಹಣ ರೂ. 11,25,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮತ್ತು 20 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳನ್ನು Mental Harassment ಅಂತ ನಷ್ಟದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಟ್ಟಾರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 1,88,74,453/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಇದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಜೊತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಎಂದು ಒಪ್ಪಿಸುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ. 1,37,46,520/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. Maintenance Charges ಮತ್ತು ಇತರೆ ಖರ್ಚುಗಳಿಗೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ರೂ. 10,07,674/- ರೂ. ಗಳನ್ನು ಅಂದರೆ ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ. 1,47,54,194/- ರೂಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಕೊಡುವುದು ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದುವರೆಗೂ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಇನ್ನೂ ರೂ. 21,99,202/- ರೂ ಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. grace period ಸೇರಿದಂತೆ ಜುಲೈ 2016 ರ ವರೆಗೂ ತಮಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅವಕಾಶವಿತ್ತು, ಆದರೆ ತಮ್ಮ ಕೈಗೆ ನಿಲುಕದ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ವಿಳಂಬ ಎನ್ನಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ಒಪ್ಪಂದವು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಯದ ಹೊರತು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ. ಅವರು ಕಂತು ಕೊಡದೇ ಇರುವ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ.

Peru
25/6/18

ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಜುಲೈ 2016 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್, ಅವರ ಪ್ರಕಾರವೇ ಈಗ ಮಾರ್ಚ್ 2019 ಕ್ಕೆ ವಿಸ್ತರಿಸಲ್ಪಟ್ಟಿದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಹೊಸದಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಮೂದಿಸಬಹುದು ಎನ್ನುವುದು ನಿಜವೇ ಆದರೂ 2015 ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2019 ಕ್ಕೆ ಕಾಯಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಒಂದು ದೃಷ್ಟಿಯಲ್ಲಿ ತಪ್ಪಾಗುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರತಿಯೊಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಪ್ರತಿ ಹಂತವನ್ನು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಹಕ್ಕು ಉಳ್ಳವರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೂ ಜುಲೈ 2016 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರ್ಚ್ 2019 ರವರೆಗೂ ವಿಸ್ತರಿಸಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ತಾನು ನೋಟೀಸ್ ಕೊಟ್ಟಾಗ ಅದಕ್ಕೆ ಕೊಟ್ಟ ಉತ್ತರದಿಂದ ತಾನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿದುಕೊಂಡು ಎನ್ನುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮಾತನ್ನು ನೋಡಿದರೆ ಕಲಂ 19(2) ರಂತೆ ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎಂದು ತಿಳಿಯುತ್ತದೆ. ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಅಗತ್ಯವಾದ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ನೀಡುವುದು ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕರ್ತವ್ಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ವಾದ ಮಂಡನೆಯನ್ನು ಗಮನಿಸಿದಾಗ Will full default ಅಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವುದರಿಂದ ಅದು Will full default ಆಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಪರಸ್ಪರ ಒಬ್ಬರ ಮೇಲೊಬ್ಬರು ದೂಷಣೆ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಉಳಿದಿರುವ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ Exit ಆಗಲೂ ಅರ್ಹರೆ? ಎನ್ನುವುದು.

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಅವರು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುವ ಒಪ್ಪಂದಗಳು One sided ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದೇನೆ ಇದ್ದರೂ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳು ಇಬ್ಬರನ್ನೂ ಬಂಧಿಸುತ್ತವೆ. ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದುದು ಇಬ್ಬರದೂ ಕರ್ತವ್ಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಇಷ್ಟು ವರ್ಷಗಳ ನಂತರ ಪ್ರಥಮ ಬಾರಿಗೆ ತಮ್ಮೊಡನೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ One Sided ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದರೆ ಅದು ಒಪ್ಪತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ.

ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮನಸ್ಸಿಗೆ ಬಂದ ಹಾಗೆ Exit ಆಗಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಸಹ ಆ ರೀತಿ ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಸ್ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. Exit ಆಗುವ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಕೆಲವು ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು ಹಾಕುತ್ತಾರೆ. ಅದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡುವ ಬಾಕಿ ಇರುತ್ತದೆ. ಅದನ್ನು ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Will full defaulter ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. 2016 ರಲ್ಲಿಯೇ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ತನಗೆ ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಿಳಿಸದೇ ದಿನಾಂಕ: 31/03/2019 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಏಕಪಕ್ಷೀಯವಾಗಿ ನಿರ್ಧಾರ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಾಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸದೇ ತಾನು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿದ್ದರಿಂದ ತಾನು Exit ಆಗುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit ಆಗಲು ಅನುಮತಿ ನೀಡಿ ಅವರು ಕೊಟ್ಟ ಅಸಲು ಹಣ ವಾಪಸ್ ಮಾಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಆಗಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಇನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ವಿಷಯಕ್ಕೆ ಬಂದಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ದರವನ್ನು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸುವ ಮುನ್ನ Section- 72 ರ ಪ್ರಕಾರ ಏನಾಗಿದೆ ಅಂತ ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. Section- 72 ರ ಪ್ರಕಾರ..

- a. The amount of disproportionate gain or unfair advantage, wherever quantifiable, made as a result of the default;
- b. The amount of loss caused as a result of the default;
- c. The repetitive nature of the default;
- d. Such other factors which the adjudicating officer considers necessary to the case in furtherance of justice.

Handwritten signature and date 25/06/18

ದಿನಾಂಕ: 31/03/2019 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗುತ್ತದೆ, ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುತ್ತೇವೆ ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಅವರಂತಹ ಇತರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ನೀಡಿದ ಹಣ ದುರುಪಯೋಗ ಆಗಿಲ್ಲ ಅನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ.

ಆದರೆ ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಟ್ಟು ರೂ. 1,88,74,153/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಅವರು ಬಡ್ಡಿ ಹಣ ಮತ್ತು ನಷ್ಟ ಪರಿಹಾರ ಹಾಗೂ Mental Agony ಅಂತ ಎಲ್ಲವನ್ನೂ ಸೇರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಅವರಿಗೆ ರೂ. 1,23,72,610/- ಸಂದಾಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ Interest ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬಿಟ್ಟುಕೊಡುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ತಾವು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿ ನಂತರ ಹಣ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆ ರೀತಿ ಮಾಡಲು ತಮಗೆ 10 ರಿಂದ 12 ತಿಂಗಳು ಕಾಲಾವಕಾಶಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಜನವರಿ 2015 ರಲ್ಲಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. 2016 ರಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಈಗ 2019 ಕ್ಕೆ ಕೊಡಲಿದ್ದಾರೆ.

ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ತಾನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅರ್ಜಿ ಸಲ್ಲಿಸುವಾಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 2019 ಅಂತ ಏಕೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ ಅಂತ ಎಲ್ಲಿಯೂ ವಿವರಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 24/05/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ Additional Written Argument ನಲ್ಲಿ ಪ್ಯಾರ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

18. In alternative if the agreement are refused to be honored by the complainant in spite of there being no provision for termination under the Agreement for the sale and construction. And since the agreements are being terminated by the complainant themselves, Respondent shall offer the Town House to third parties and upon sale of the Town House and after

Devi
25/6/18

reconciling the accounts, and paying back the Principal amounts Paid by the Bank as agreed under the Tripartite agreement in spite of Bank being not made as a party to this complaint and only thereafter respondent is ready to refund the amount due to the complainant, IF ANY AVAILABLE without any interest on damages. and not the amount as demanded by the complainant In the complaint and such demand is not acceptable to the Respondent and denies the same. In view of bad market in sales Respondent seeks 10 to 12 months' time in this regard to offer the Town House to third parties in case Complainant refusing to take the Town House in terms of RERA Registration date i.e. 31/03/2019

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಅಸಲು ಹಣ್ಣು ಡವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಯಾವಾಗಲಿಂದ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳಬೇಕಾಗಿದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಪೂರ್ವಾನ್ವಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಈ ಕೆಳಗಿನ ಅಂಶವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ.

67. None of the provisions of RERA imposes any penalty retrospectively even in the case of ongoing projects. The offences referred to in Chapter VIII (Sections 50 to 63) apply to offences committed after the commencement of RERA. The requirement to pay interest under Section 18 of the RERA is not a penalty since payment of interest is compensatory in nature in the light of the delay being suffered by the flat purchaser, who had paid for his flat but did not get the possession. Even assuming that the interest is penal in nature, the levy of interest is not retrospective but is only based on antecedent facts; it operates prospectively. The interest payable under section 2(za) Explanation (ii), is the same interest that would have been payable by the flat purchaser for causing delay in payment".

Deny
25/6/18

ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತನಗೆ Mental harassment ಗೆ 20 ಲಕ್ಷ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗೆ ಕೊಡಲು ಬರುತ್ತದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಈ ಕೆಳಗಿನ ಉತ್ತರ ಇದೆ.

When compensation for mental agony can granted:- In the case of Ghaziabad Development Authority v, Union of India, wherein, whilst Act, it has been held that no damages are payable for mental agony in case of breach of ordinary commercial. The Supreme Court considered mental agony had been fixed not within the realms of contract but under principles of administrative law. In this case the award towards mental agony was deleted on the ground that these were no pleadings to that effect and no finding on that point. There is no conflict between these two authorities. Thus where there is a specific finding of misfeasance in public office then the principles set out in Ghaziabad Development Authority case will have no application and the principles set out in Lucknow Development Authority's case, would apply. In such cases it would be open for the Commission/ Forums to grant compensation for mental agony.

ಕರ್ನಾಟಕ ಸರ್ಕಾರವು ರಚಿಸಿರುವ ನಿಯಮ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ SBI ಕೊಡುವ ಗೃಹ ಸಾಲದ ದರಕ್ಕೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ 2% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅಸಲು, ಹಣಕ್ಕೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.50% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಅದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

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: 15/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ.

Devi
15/06/18

ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 17/04/2018 ರಂದು ಇಬ್ಬರೂ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಅದಾದ ನಂತರ ಇಬ್ಬರೂ ದಿನಾಂಕ: 23/05/2018 ರಂದು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಈ ದಿನ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180315/0000580** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದ ಅಸಲು ಹಣ ರೂ. 1,23,72,610/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಆ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.50% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೂಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 25.06.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer