

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180910/0001259

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 14ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SREEDEVI SASIDHARAN

Aparna Anakkal, Kanjirappally,
Kerala, Kottayam- 686508.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mantri Serenity 4

Mantri Castles Private Limited

Mantri House, 41 Vittal Mallya Road,
Bengaluru – 560001.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **SREEDEVI SASIDHARAN** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **MANTRI SERENITY 4** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Booked Mantri Serenity Block 4 Apartment No. 1204 on 6/6/2015 under No pre-EMI and Assured Return policy Down payment Paid by self Rupees 7,93,309 Paid through bank INDIABULLS Housing Finance Limited Rupees 45,87,003 Paid total of Rupees 53,22,392. We have been paying EMI of Rupees ~38000 since then. From Sept 2015 till Aug 2018 only 21 pre-EMI reimbursed by MANTRI thus breaking the 'No pre-EMI' term In 2017 out of the 12 EMIs only 4 were reimbursed by MANTRI EMI amount reimbursed by MANTRI till Aug 2018 is only Rupees 7,61,853 Apartment delivery date was in June 2018, but project is very delayed and we were informed that the delivery will be made only by 2020. So under the Assured return policy sent a Surrender Intimation letter on 26/12/2017. They had agreed the buy back will be done latest by June 2018. No process is done by MANTRI to buy back the apartment and return the

14/03/19

money paid. So there is no pre-EMI return, no Flat and no buy back. We have to continue the EMI payment towards the bank loan. There is no response from the builder. We tried contacting them multiple times through telephone and email. We visited even their office and they refused to respond.

Relief Sought from RERA: Instruct to return the played amount with interest

2. ದಿನಾಂಕ: 28/09/2018ರಂದು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ ಕಾಜಲ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ Anna Febronia ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 14/12/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ದಿನಾಂಕ:16/01/2019ರಂದು Memo of Calculation ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ Apartment No. 1204 ಇದನ್ನು 29-01-2020 ರ ಒಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲದ ಕಾರಣ ತನಗೆ ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ಹಾಕಿದ Memo of Calculation ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ.63,88,182/-ಗಳು ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ.
3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ.63,88,182/- ಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ ಈ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿರುತ್ತದೆ.
4. ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದ Apartment No. 1204 ಇದನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 26/07/2017ಕ್ಕೆ Surrender ಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆ, ಆದರೆ ಇದುವರೆಗೂ ನನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ನಾನು ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಬ್ಯಾಂಕ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ.45,29,083/- ಗಳನ್ನು ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ವಕೀಲರು ಇದು buy- back Scheme ಅಡಿಯಲ್ಲಿರುವ ವ್ಯವಹಾರವಾಗಿರುವುದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ Jurisdiction ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 8 & 9ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

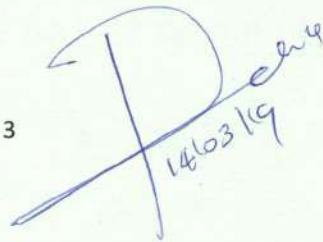
I state that accordingly, Agreement of Sale of undivided interest and the Agreement of Construction were executed by the complainant and it was also agreed that the complainant would invest her amount in a scheme launched by the respondent called Assured Return & Pre-

EMI Scheme ("SCHEME") for the apartment bearing no. M- 1204 (hereinafter referred to as "flat") Wing M in the Project "MANTRI SERENITY" to be built on property consisting of lands in various Sy. Nos. 57(P), 58(P), 56(P), 59(P) and 60(P) all situated at Doddakallasandra Village, Uttarahalli Hobli, Off Kanakapura Road, Bangalore South Taluk (*more fully described in the schedule of the Agreement for Sale*) and forming Part of development in "MANTRI SERENITY" project. Copies of the Agreement for Construction and Buy- Back scheme letter are produced herein and marked as **Document Nos.1, 2 and 3 respectively.**

5. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 23ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

Having regard to the fact that the authority has no jurisdiction, the complaint needs to be dismissed. Without prejudiced above, assuming but not conceding, the Respondent as a good gesture and to main a harmonious relationship with the Complainant the Respondent is offering to the Complainant to retaining the unit booked by her and the Respondent will give credit note with respect to all the pending EMI's if any, and shall be adjusted at the time of hearing over possession of the apartment to the complainant or in the alternative the Respondent is offering to the complainant to move/ upgrade for a bigger unit/apartment and the assured return and the pending EMI's if any would be adjusted in the balance difference amount to be paid by the complainant. The Respondent state that the above statement, in any manner, cannot be considered as admission on our part but the same has been offered by the Respondent to the complainant as a good gesture.

6. ಈ ಮೇಲಿನ ಪ್ಯಾರಾಗಳಲ್ಲಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಿಗೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮದೇ ಆದ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಅದನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರಾದರೂ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಉಳಿಯುವುದು ಅಥವಾ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದು ಅವನ ಇಚ್ಛೆಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ Surrender ಮಾಡಿದಾಗ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋದಂತೆಯೇ ಆಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಯನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವುದಾಗಲೀ ವಿರೋಧಿಸುವುದಾಗಲೀ ಸರಿಯಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹೇಗೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆನ್ನುವುದನ್ನು ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.



7. ಅದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಯಾವುದೇ ನಿಲುವು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಮತ್ತು ನಿಯಮ 16ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
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: 09/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಸೂಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 28/09/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180910/0001259** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 7,93,309/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 2. ರೂ.45,29,083/- ಗಳನ್ನು ಬ್ಯಾಂಕ್ ವತಿಯಿಂದ ಸಾಲವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ಅದಕ್ಕೆ EMI ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯ ಸಮೇತ ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
 3. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
 4. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:14.03.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer