

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180524/0000856

ದಿನಾಂಕ: 17 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Ms. Khadija Ahmed

#83 2nd Cross 3rd Main Udayanagar,
Dooravani Nagar Post
Bengaluru -560016

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Sanchaya Land & Estates

Sky View,
#479, Opp. BMTC Bus Depot HMT Layout,
R.T Nagar Bengaluru -560032

ತೀರ್ಪು

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Ms. Khadija Ahmed ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇಣು ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ Sanchaya Land & Estates ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Sky View, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 13/12/2014 ರಂದು B-201 Jupiter ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ರೂ.5,04,871/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಉಳಿದ ಹಣಕ್ಕೆ ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ICICI ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಹೋಗುವಂತೆ ಸಲಹೆ ನೀಡಿದ್ದರು.

Denu
17/07/18

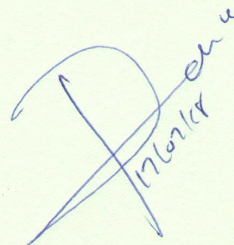
ಆದರೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲ ಸಿಗದ ಕಾರಣ India Bulls Housing Finance Ltd., ಅಲ್ಲಿಗೆ ಹೋಗಿ ರೂ. 25,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿಸಿಕೊಂಡೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಾವು ಖರೀದಿ ಮಾಡುತ್ತಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಹೆಸರು ಹೇಳಿದ ಕೂಡಲೇ ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ಸಾಲವನ್ನು ಕೊಡಲು ಹಿಂದೇಟು ಹಾಕಿದರು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಭೂಮಾಲೀಕರ ನಡುವೆ ಜಮೀನಿಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ವ್ಯಾಜ್ಯ ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಫ್ಲಾಟ್ ಬೇಡ ಅಂತ ಹೇಳಿ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೇಳಿದ್ದೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೋರಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 23/06/2018 ರಂದು ಕರೆಸಿದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 29/06/2018 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಆದೇಶಕ್ಕೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು ರೂ. 5,04,871/- ರೂಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ಅದನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಜೆರೂಕ್ಸ್ ಪತ್ರಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾನೀನ ಕೂಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು.

ಅದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ಯಾರ ನಂ.3 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಒಗ್ಗು ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ರೂ.5,07,841/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The SECOND PARTY has paid a sum Rupees. 5,07,841/- (Rupees Five Lakhs Seven Thousand Eight Hundred and Forty One Only) to the FIRST PARTY i.e. (a) Rs.2,98,084/- (Rupees Two Lakhs Ninety Eight Thousand and Eight Four Only) by way of Cheque No. 000028, dated:05/12/2014, drawn on Emirates NBD Bank (b) Rs.2,09,757/- (Rupees Two Lakhs Nine Thousand Seven Hundred and Fifty Seven

A handwritten signature in blue ink is written over a circular stamp. The stamp contains the word 'Emirates' in a stylized font.

Only) by way of Cheque No.123766, dated:25/12/2014, both drawn on Union Bank, out of which Rs.3,70,865/- (Rupees Three Lakhs Seventy Thousand Eight Hundred and sixty Five Only) (65%) accounted towards this agreement and remaining amount o Rs.1,36,976/- (Rupees One Lakh Thirty Six Thousand Nine Hundred and Seventy Six Only) (35%) accounted towards Land cost, the receipt of which the FIRST PARTY accepts and acknowledges:

ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 31/12/2017 ಕ್ಕೂ ಕೂಡ ಅವರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಮಾತನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋದರೆ ಯಾವ ರೀತಿಯಿಂದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ Construction Agreement ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 7(B) ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

If any breach continues for more than 2 months or any breach not being rectified within a period of two months, for whatsoever reasons, the FIRST PARTY at its discretion/option will be entitled to terminate this agreement and treat a sum equivalent to 15% of the entire sale consideration as forfeited and adjust it as liquidated damages from and out of the money paid by the SECOND PARTY and the FRIST PARTY will be entitled to deal with the Schedule-B apartment, including selling the same to anybody, without any further reference to the SECOND PARTY. The balance money, if any, due to the SECOND PARTY after deduction of liquidated damages, VAT,Service Tax, Stamp Duty and other charges shall be paid within four weeks of the disposal of the Schedule-B Apartments. Against the cancellation of this agreement by the FIRST PARTY , the SECOND PARTY rights under the sage agreement executed on the same date shall stand terminated without any requirement of execution on the same date shall stand terminated without any requirement of execution of any further documents

[Handwritten signature]
17/07/18

ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.18,54,323/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಅದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರಗತಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಜನವರಿ 2018 ಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಹಾಗೆ ಕೊಡದೇ ಇರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಏಕಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ತೊಂದರೆ ಆಗಿತ್ತು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ವಿವರಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟ ಇಮೇಲ್ ನೋಟಿಸ್ ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಉತ್ತರವಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಹಾಜರಾತಿಯೂ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ತಪ್ಪು ಕಂಡು ಹಿಡಿಯಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಇಬ್ಬರನ್ನೂ ಬಂಧಿಸುತ್ತವೆ. ಅದನ್ನು ಮೀರಿ ಹೋಗಲು ಬಲವಾದ ಕಾರಣಗಳು ಬೇಕು. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫ್ಯಾಕ್ಟ್ ಖರೀದಿಸಲು ಅಪೇಕ್ಷಿಸಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಕಾರಣಾಂತರಗಳಿಂದ ಅದರ ಆಸೆ ಈಡೇರಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಸಿಕೊಂಡು ಬೇರೊಂದು ರೂಪದಲ್ಲಿ ಲಾಭಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಕಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ಅಂಶವನ್ನು ಅವರು ಜಾರಿಗೊಳಿಸುವಂತಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಜೊತೆಗೆ ನಿಯಮ 16 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣಕ್ಕೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180524/0000856 ನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.5,04,871/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಹಣ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 17.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer