

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು.

ಫಿರ್ಯಾದಿ ನಂ: 06, 75, 447, 449, 498 ಮತ್ತು 523

ದಿನಾಂಕ: 23ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018

- ಫಿರ್ಯಾದಿದಾರರು : 1. Devendra Malekar, (in complaint No. 06)
7 Liberty Glory Apartments,
Sharda Nagar, Savarkar Nagar,
Gangapur Road, Maharashtra,
Nasik -422013.
2. Anil Kumar, (in complaint No. 75)
503, 3rd Cross, B Block,
AECS Layout, Kundalahalli,
Bengaluru - 560037.
3. Gaurav Kumar, (in complaint No. 447)
D205, Fervi Mithila,
Victoria Meadows Road, Munnekollal,
Bengaluru - 560037.
4. Shailaja Govind Bidada, (in complaint No. 449)
5 Old Adarsh Colony,
Ausa Road, Maharashtra,
Latur - 413531.

Deh
23/4/18

5. Revathi P Kamannavar, (in complaint No. 498)
C/o P Y Kamannavar,
Sobha Dream Series Project,
Apt. No. 7071, Bengaluru - 560087.
6. Chandana Kuruva, (in complaint No. 523)
76/111-34, Plot No. 33,
Nirmal Nagar, Andhra Pradesh,
Kurnool - 518003.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ravindra,
Samruddhi Winter Green,
The landmark No. 21/15,
4th Floor, M.G. Road,
Bengaluru - 560001.

“ಶೀರ್ಷಿಕೆ”

ಎದುರಿದಾರರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಸುತ್ತಿದ್ದ Samruddhi Realty Pvt. Ltd., ಎನ್ನುವಲ್ಲಿ Samruddhi Winter Green ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿದ್ದು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರೆಲ್ಲರೂ ಎದುರಿಯ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನೂ ಸಹ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆಗಲೇ ಎದುರಿಯು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಮುಂಗಡದ ಹಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಬೇಕೆತ್ತು ಮತ್ತು ಒಂದು ಮಾತನ್ನು ಹೇಳಬೇಕೆಂದರೆ ಈ ವೇಳೆಗೆ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನೇ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕೆತ್ತು. ಆದರೆ ಹಾಗೆ ಮಾಡದೆ ಎದುರಿಯು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿಯ ವಿರುದ್ಧ ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆನ್ನುವುದೇ ಅವರ ಪ್ರಮುಖವಾದ ಮನವಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಬ್ಬರೇ ಎದುರಿ ವಿರುದ್ಧ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ, ಹಾಗೂ ವಿಚಾರಣಾ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅವರೆಲ್ಲರ ನೋವು ಮತ್ತು ಮನವಿಗಳು ಒಂದೇ ಆಗಿದ್ದರಿಂದ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಒಂದೇ ತೀರ್ಪಿನಡಿ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಂಡ ನಂತರ ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರಿಸುವಂತೆ ದಿನಾಂಕ 20.02.2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ರವರಿಗೆ ಇ-ಮೇಲ್ ಮುಖಾಂತರ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ಅವರು ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಡದ ಕಾರಣ ದಿನಾಂಕ 23.03.2018 ರಂದು ವಿಚಾರಣೆಗೆ ಹಾಜರಾಗುವಂತೆ ದಿನಾಂಕ 09.03.2018 ರಂದು ಸಮನ್ಸ್ ಕಳುಹಿಸಲಾಗಿತ್ತು.

ದಿನಾಂಕ 23.03.2018 ರಂದು ಎರಡೂ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದರು, ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ 03.04.2018 ಕ್ಕೆ ಕೇಸನ್ನು ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು.

ಆ ದಿನ ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ವಿನಯ್ ಎನ್ನುವ ಚಾರ್ಟೆಡ್ ಅಕೌಂಟೆಂಟ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಾನು ಎದುರಿಯನ್ನು ಅವರು ಹೊಂದಿರುವ Samruddhi Realty Ltd., ಎನ್ನುವ ಸಂಸ್ಥೆಯ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಇರುವ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಪ್ರತಿನಿಧಿಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ಕೊಟ್ಟ ಅಂತಹ ಒಂದು ಪತ್ರವನ್ನು ಇದೇ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ 75 ರಲ್ಲಿ ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಅವರನ್ನು ಕೇಳಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸುವ ವ್ಯವಸ್ಥೆ ಮಾಡಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದರೆ ತನಗೆ 30 ದಿನಗಳ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬಲವಾಗಿ ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಅವರ 30 ದಿನಗಳ ಕಾಲಾವಕಾಶದ ಮನವಿಯನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳದೆ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಕಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಮೂಲಕ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತಮಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳಿದ್ದಾರೆಯೇ ಹೊರತು ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ವಿನಯ್ ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವಂತೆ ಎದುರಿದಾರರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರವೇ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಎಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೆ ಎಂದು ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ.

Delhi
23/04/18

ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಯಾವ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಎನ್ನುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನೂ ಕೂಡ ಹಾಜರು ಮಾಡಲಿಲ್ಲ. ಹೀಗಿರುವಾಗ ದಿನಾಂಕ: 16.04.2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ 447 ರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ಕೆಲವು ದಾಖಲೆಯನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 21.06.2014 ರಂದು ರೂ. 13,50,000/- ಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ: 28.11.2014 ರಂದು ರೂ. 36,000/- ಗಳನ್ನು, ದಿನಾಂಕ: 07.02.2015 ರಂದು ರೂ. 50,000/- ಗಳನ್ನು ಹಾಗೂ 09.02.2016 ರಂದು ರೂ. 12,22,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದುವರೆವಿಗೆ ರೂ. 27,58,000/- ಗಳನ್ನು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಅರ್ಜಿಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಈ ದಿನ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾಗಿ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳಲ್ಲಿನ ವಿವಾದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವೆನ್ನುವಂತೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ತಮ್ಮ ಮನವಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

We submit that, with an intention to settle the matter by refunding the advance sale consideration to the complainant, we had sent an Email dated 11.04.2018 offering settlement terms as follows.

- Samruddhi Realty Ltd., to refund the principal amount in three equal monthly instalments starting from 10th May 2018.
- Second instalment is payable on 10th June 2018 and Third and final instalment is payable on 10th July 2018.
- The settlement shall be recorded before the RERA Authority and SRL shall undertake to refund the same, if this is agreed.

The copy of the Email dated 11.04.2018 is herewith furnished as Annexure 'A'

ಇದರ ಕಾಪಿಯನ್ನು ಕೂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಎದುರಿದಾರರು ಮಾಡಿದ offer ಅನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹೀಗಾಗಿ ಅದರ ಮಹತ್ವವನ್ನು ಪರಿಗಣಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸುವ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 11.04.2018 ರಂದು ಇ-ಮೇಲ್ ಮುಖಾಂತರ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದರು.

ಬಹುಶಃ ಅದೇ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 16.04.2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟ offer ಅನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Devi
3/4/18

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪರಸ್ಪರ ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ನಿಲುವಿಗೆ ಅಂಟಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬಹಳ ದಿನಗಳಿಂದಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕಡೆಯಿಂದ positive ಉತ್ತರವನ್ನು ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದ್ದರು. ತಮ್ಮಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸಲು ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2019 ಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸುತ್ತೇವೆ ಎಂದು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಶುರು ಮಾಡಿದ್ದು ಜನವರಿ 2015. ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡದೆ ಶೀಘ್ರವಾಗಿ ಮುಗಿಸದೆ ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿದ್ದರಿಂದ ಸಹಜವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿಕೊಂಡಿರಬಹುದು. ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಿಸುವ ಅವಕಾಶ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ.

ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಉಳಿದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ನಿಜವಾಗಿಯೂ ಎದುರಿದಾರರು ವಿಳಂಬಮಾಡಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎನ್ನುವುದು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಎದುರಿದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಿದ್ದರೆ ಅಥವಾ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲದಿದ್ದರೆ ಆಗ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಲೇಖಿತವಿದೆ. ಈಗಾಗಲೇ ನಾನು ಹೇಳಿದಂತೆ ಎದುರಿದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಮಾನ್ಯ ಬಾಂಬೆ ಉಚ್ಚನ್ಯಾಯಾಲಯವು ರಿಟ್‌ಪೆಟಿಷನ್ ನಂ:2737 of 2017 ನಲ್ಲಿ ಮಾಡಿದ ಆದೇಶದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುತ್ತದೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ:

Section 4(2)(1)(C) enables the promoter to revise the date of completion of project and handover possession. The provisions of REKA, however, do not rewrite the clause of completion or handing over possession in agreement for sale. Section 4 (2)(1)(C) enables the promoter to give fresh time line independent of the time period stipulated in the agreements for sale entered into between him and the allottees so that he is not visited with penal consequences laid down under RERA.

Peru
23/06/18

In other words, by giving opportunity to the promoter to prescribe fresh time line under Section 4(2)(1)(C) he is not absolved of the liability under the agreement for sale.

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಕಾರ ನಡುವೆ ನಡೆದ ಒಪ್ಪಂದವು ರದ್ದಾಗಿದ್ದು ತಮ್ಮ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಪ್ರಕಾರ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ಅಸಹಾಯಕತೆಯಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಒಂದೇ ಬಾರಿಗೆ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತ ಜಾಸ್ತಿ ಇರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೇಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅವರು ದಿನಾಂಕ: 16.04.2018 ರಂದು ಮೇಲ್ಕಂಡಂತೆ ಮೂರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೇಳಿ chart ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಹೋದರೆ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ತುಂಬಾ ವಿಳಂಬವಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡ ಅದೇ ಕಾರಣದಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮಾಡಿದ ಆಫರ್ ಅನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಹೀಗಾಗಿ ಎರಡೂ ಕಡೆಯವರು ಮಾಡಿದ ಮನವಿಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ದಿನಾಂಕ: 16.04.2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ chart ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಒಂದು ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ತನಗೆ ಆರ್ಥಿಕ ಕೊರತೆ ಇರುವ ಕಾರಣ ಒಮ್ಮಲೇ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿದವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ: 16.04.2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಮೂರು ತಿಂಗಳ ಅವಧಿಯೊಳಗಾಗಿ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು ಎಂತಲು ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಮುಂದಿನ 10 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂತಲು ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗಿ ಕಾಣುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮೇಲ್ಕಂಡಂತೆ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಆಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ;

Deh 4
23/04/18

ಆದೇಶ

ಈ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳ ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/170803/0772927,
CMP/170925/0000075, CMP/180207/0000447, CMP/180209/0000449,
CMP/180219/0000498 ಮತ್ತು CMP/180227/0000523 ನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಒಟ್ಟು ಮೂರು ಕಂತುಗಳಲ್ಲಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮೊದಲನೆ ಮುಂಗಡದ ಹಣದ ಕಂತನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 16.05.2018 ರಂದು ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಎರಡನೇ ಮುಂಗಡದ ಹಣದ ಕಂತನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 16.06.2018 ರಂದು ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಮೂರನೇ ಮುಂಗಡದ ಹಣದ ಕಂತನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 16.07.2018 ರಂದು ಅಥವಾ ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಮುಂದಿನ 10 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಈ ರೀತಿ ಹಣ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಮಧುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸುವುದರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 23.04.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಕಪ್ಪ)
Adjudicating Officer