

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190220/0002223

ದಿನಾಂಕ: 22 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Avinash Bichali**

**No. 12/52, 2nd Floor,
Udani Layout, Cambridge Road,
Bengaluru - 560008.**

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Prateek Mehta**

**UNISHIRE WEAVE
Unishire Promoters Pvt. Ltd.,
Unishire Group, No.42,
Castle Street, Ashok Nagar,
Bengaluru - 560050.**

“ತೀರ್ಪು”

1. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು **UNISHIRE WEAVE** ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಸಾರ್ವಜನಿಕವಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡಾ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. **Apartment T1-D-404** ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಸಾರಾಂಶ ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

Unishire has stopped the work at site from past one year even after communicating that it has enough fund and resources . (II) Further, as per the communication of Unishire management to its customers through email dated____,escrow account is frozen by Altico Captial, hence they are unable to start the work at site. (Iii) Altico captial through public notice has mentioed that they have the right to titile and developement of the project . In light of the above request RERA to intervene to unfreeze the escrow account as it is meant for construction and should not be a point of issue between developer and lender. Clarify on the developemnt right to the customer so that

22/07/19

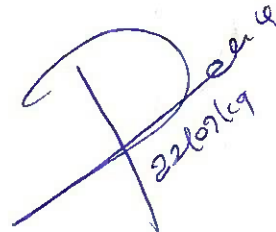
customer can approach the respective organisation for construction related progress

Relief Sought from RERA: Refund Principle and Interest amount paid so far

2. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 08.08.2019 ಒಳಗಾಗಿ ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬಿ.ಬಿ.ಎಂ.ಪಿ ವತಿಯಿಂದ Commencement Certificate ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ 30+6 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸತತವಾಗಿ ಒತ್ತಾಯಿಸಿದ ನಂತರ E-mail ಮುಖಾಂತರ Altico Capital India Pvt. Ltd., ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನವರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಖಾತೆಯನ್ನು Seize ಮಾಡಿದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ತಿಳಿದು ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ Altico Capital India Pvt. Ltd., ಇವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಹಕ್ಕು ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ತಿಳಿದಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಅನುಮಾನ ಹೊಂದಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಜಗದೀಶ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
4. ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.
5. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
6. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
 - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ UNISHIRE WEAVE ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿನ Apartment ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ? ಹಾಗಿದ್ದರೆ ಯಾವ ಆದೇಶ?
 - b. ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿದ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ ಪ್ರಕಾರ 2014ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಅವರು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Clause 4.4(a) ರಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದಂತೆ Commencement Certificate ಬಂದ ದಿನದಿಂದ 30+6 ತಿಂಗಳ ಕಾಲಾವಧಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರವರ Units



ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ದಿನಾಂಕ: 08/08/2016ರಂದು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಬಿ.ಬಿ.ಎಂ.ಪಿ ಯವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 08/08/2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/07/2020 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಆಗುತ್ತದೆ ಎಂದು. ಒಂದುವೇಳೆ *Refund* ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಒಟ್ಟಾರೆ *Sale Consideration* ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟನ್ನು *Cancellation Charges* ಅಂತ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Cancellation Charges – Cancellation charges shall be 20% of the total cost of the apartment which shall be deducted from the total amount and the PURCHESURES/S has agreed to the said covenant and shall not raise any objections.

8. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಆಗ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ *Compensation/Refund* ಕೇಳಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುವ ಗ್ರಾಹಕರು *Refund* ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಕಲಂ 18 ಅನ್ನು ಸೂಕ್ಷ್ಮವಾಗಿ ನೋಡಿಕೊಂಡರೆ ಕಲಂ 18 ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿಯೇ ಪರಿಗಣಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ ಅದರ ಪ್ರಕಾರವೇ ತನಗೆ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ. ಮೇಲ್ನೋಟಕ್ಕೆ ಅವರ ವಾದ ಅರ್ಥದಾಯಕ ಎನ್ನುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2014ರ ಸಾಲಿನಿಂದಲೇ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

Devi
22/6/19

9. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Refund* ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಏಕೆಂದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಯಾವುದೇ ಕಲಂ ಅಥವಾ ನಿಯಮ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗದೆ ಹೋದರೆ ಆಗ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಅವರ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಾಣುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಮಹಾ ರೇರಾವು ಕೊಟ್ಟ ರೂಲಿಂಗ್ ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

**BETORE THE MAHARASHTRA REAI ESTATE
REGUTATORY AUTHORITY, MUMBAI**

COMPLAINT NO: CC006000000001 71 2

Mr. Nikhil Shinde Versus Complainant

Versus

M/s. Nirmal Lifestyle (Kalyan) Pvt. Ltd., Respondent

MahaRERA Registration No. P51700006746

Date: 12th December 2017

Order

1. The complainant has filed this complaint seeking directions of this Authority to the respondent to refund the amount paid by him to the respondent in MahaRERA registered project bearing No' P51700006745'
2. This matter was heard today. During the hearing the complainant has stated that the respondent has revised the agreed possession date while registering the project with MahaRERA. Hence the requested for refund of the amount paid to the respondent. However, the respondent has stated that the present complaint is not maintainable before this Authority as the same is filed at premature stage since the since of possession mentioned in the registered agreement is yet to come.
3. Considering the rival submissions mode by both the parties this Authority has perused the registered agreement for sale executed on 10-09-2015 between the complainant and the respondent. It is observed that in Para 16 of the said agreement the date of possession is mentioned as December, 2017 with 6 months' grace period.

[Signature]
22/12/17

Therefore, this Authority is of the view that the present complaint was made well before agreed date of possession and hence it is premature. Therefore, the complainant cannot seek only relief under section 18 of the RERA Act as there is no violation of any provision of RERA Act 2016, Rules and Regulations made hereunder for which this Authority has jurisdiction to decide the same.

4. In view of these facts, the complaint stands dismissed being premature.

10. ಈ ರೂಲಿಂಗ್ ಸಹಾಯದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಆಗುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೂ ಮೀರಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವಧಿಗೂ ಮುನ್ನ ತನಗೆ *Refund* ಬೇಕು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ *Forfeiture clause* ಗೆ ಒಳಗಾಗ ಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:17/11/2014ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು T1-D-404 ಎನ್ನುವ *Apartment* ಅನ್ನು T1 Tower ನಲ್ಲಿ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.52,02,625/-ಗಳು. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ BBMP ಕೊಟ್ಟ ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 30 ತಿಂಗಳು ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ *Grace period* ಸೇರಿದಂತೆ ಒಟ್ಟು 36 ತಿಂಗಳಿನ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 08/08/2016 ರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ 08/08/2019 ಅಥವಾ ಅದರ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಇದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿನ ಕೆಲ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಂದು *Mail* ಕಳಿಸಿದ್ದನ್ನು ನನಗೆ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು *we had applied for CC on 14/01/2016, the new completion period shall be from 14/04/2016. As per the agreement of sale the completion time line is reckoned 36 months from the date of CC received with a grace period of 6 months.* ಅಂತ ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ತೋರಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಅಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಅದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡರೂ ಸಹಾ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವಧಿಗೆ ಮೊದಲೇ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂಬುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ.

Devi
22/07/19

11. ಇನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಎಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರಂತೆ *Occupancy Certificate* ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು. ಆದರೆ ಈಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನಗೆ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2020ರ ವರೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶ ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಿಗದಿತ ಕಾಲಾವಧಿಯೊಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಲಕ್ಷಣಗಳು ಕಾಣುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2020 ಮತ್ತು ಅದಾದ ನಂತರವೂ ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲದಷ್ಟು ಕೆಲಸ ಉಳಿದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ತಾವು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇಲ್ಲಿ ಮುಖ್ಯವಾಗಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದಂತೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕಾರ್ಯ ಆಗದೇ ಇರುವುದು ಮತ್ತು ತಾವು ಬಹಳ ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಾಗಿ ಕಾಯುತ್ತಿರುವುದು ತಮ್ಮನ್ನು ಹತಾಶರನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾವು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ವಿಶ್ವಾಸವನ್ನು ಹೊಂದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ವಾದವನ್ನು ತಳ್ಳಿಹಾಕುವ ಕಾರಣಗಳೇ ಕಂಡುಬರುತ್ತಿಲ್ಲ.
12. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು *Delay Compensation / Refund* ಗೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ: 08/08/2019 ಇರುತ್ತದೆ. ಆ ದಿನ ಇನ್ನೂ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
13. ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ ಎನ್ನುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಕಾರಣವೇ (*Cause of Action*) ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯ ಹಂತದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದಾಗಲೀ, 08/08/2019ರ ಒಳಗಾಗಿ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಯೇ ಗೊಳಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಅಂದರೆ ಸಿಮೆಂಟಿನ ಕಟ್ಟಡ ಕಟ್ಟಿ ಮುಗಿಸುವುದು ಅಂತ ಅಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17ರ ಪ್ರಕಾರ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಎಲ್ಲಾ ಸೌಲಭ್ಯಗಳನ್ನು ಪೂರೈಸಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಆಗಿದೆ ಅಂತ *Certificate* ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು. ಅಂತಹ ಸನ್ನಿವೇಶ ಇಲ್ಲಿ ಕಾಣುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ *Apprehension* ಅನ್ನು ಗೌರವಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Peru
22/07/19

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ *Account Seize* ಆಗಿದೆ ಎನ್ನುವ ವಿಚಾರವೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನಸ್ಸಿನಲ್ಲಿ ಭಯ ಹುಟ್ಟಿಸಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ 2014ರಿಂದ ಕಾಯ್ದಿರಿಸಿರುವ ಅವರು ಈಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬೇಡ, ತಮ್ಮ ಹಣ ತಮಗೆ ವಾಪಾಸ್ಸು ಬರಲಿ ಅಂತ ಬಯಸಿದರೆ ತಪ್ಪಲ್ಲ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ನಿಬಂಧನೆಯ ಪ್ರಕಾರವೇ *Forfeiture* ತತ್ವದ ಅಡಿ ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

14. ಮೇಲಿನ ಪ್ರಕಾರ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.52,02,625/- ಗಳಿಗೆ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅದರ ಶೇಕಡಾ 20% ಅಂದರೆ ರೂ.10,40,525/-ಗಳು ಆಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ರೂ.33,19,034/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತ ರೂ. 33,19,034/- ಗಳು ಅದರಲ್ಲಿ ರೂ.10,40,525/- ಗಳನ್ನು ಕಳೆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇವಲ ರೂ.22,78,509/- ಗಳನ್ನು ಪಡೆಯಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ಪ್ರಕಾರ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅಧಿಕಾರ ಇದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ನಾನು ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದಲ್ಲಿ ಇಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಆ ರೀತಿ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಾರರೆ ಅದು *Earnest Money* ಆಗಬೇಕು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಉದ್ದೇಶ ಮನೆ ಖರೀದಿಸುವುದು ಅಂತ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014ರ ಸಾಲಿನಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಹಣ ನೀಡಿರುವುದು ಅದರ ಈಗ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆಯು ಶೇಕಡಾ 64% ರಷ್ಟು ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ಅನ್ನು ಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಆದ್ದರಿಂದ ರೂ. 10,40,525/- ರಷ್ಟು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ.

15. ಹಾಗಾಗಿ ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಎಂದರೆ, ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ *Clause 10(c)*ನಂತೆ *Sale Consideration* ನ ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆಯೇ? ಎನ್ನುವುದು. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮಾನ್ಯ ಸರ್ವೋಚ್ಚ ನ್ಯಾಯಾಲಯದ *Ruling* ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ.

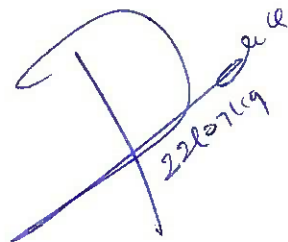
IN THE SUPREME COURT OF INDIA
CIVIL APPELLATE JURISDICTION
CIVIL APPEAL NO. 7588 OF 2012
[Arising out of SLP (Civil) No. 4605 of 2012]
Satish Batra .. Appellant
Versus
Sudhir Rawal .. Respondent
JUDGMENT
K.S.Radhakrishnan, J.

Done
22/07/19

This Court, considering the scope of the term "earnest", laid down certain principles, which are as follows:

"21. from a review of the decisions cited above, the following principles emerge regarding "earnest" (1) It must be given at the moment at which the contract is concluded. (2) It represents a guarantee that the contract will be fulfilled or, in other words, "earnest" is given to bind the contract. (3) It is part of the purchase price when the transaction is carried out. (4) It is forfeited when the transaction falls through by reason of the default or failure of the purchaser. (5) Unless there is anything to the contrary in the terms of the contract, on default committed by the buyer, the seller is entitled to forfeit the earnest."

16. ಮೇಲಿನ ರೂಲಿಂಗ್‌ನಿಂದಾಗಿ ಹಾಗೂ ನಾನು ಚರ್ಚಿಸಿದ ಅಂಶಗಳ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ತಪ್ಪಿನಿಂದಾಗಿ ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಕಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಯಂತೆ ತಾನು ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಅವರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಯಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಗ್ರಾಹಕರು ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಹಣ ಅಂದರೆ ಅವರ Escrow Account ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರು ವಶಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು, ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಬೇರೆಯವರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಇದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸುವುದು ಕೂಡಾ ತಪ್ಪು. ಆದ್ದರಿಂದ ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ನಿಲುವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 08/08/2019ರ ವರೆಗೆ ಕಾಯಬೇಕಿತ್ತು. ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣದ ಜೊತೆ 08/08/2019ರವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅವಕಾಶ ನೀಡಿ ನಂತರ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ Cause of Action ಇಲ್ಲ, ಅದು Premature ಆಗುತ್ತದೆ ಅಂತ ಹೇಳಿದ್ದು. ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಈಗಾಗಲೇ ನಾನು ಚರ್ಚಿಸಿದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏಕೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಮೊದಲೇ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ ಅಂತ ಸಿದ್ಧವಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ನಾನು ನಿಬಂಧನೆ 10(c) ಅನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲಿನ ಶೇಕಡಾ 10%ರಷ್ಟನ್ನು ಹಣವನ್ನು Clause 10(c) ಪ್ರಕಾರ Forfeiture ಅಂತ ಮುರಿದುಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ.



17. 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: 20/02/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 01/07/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190220/0002223** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 10% ರಷ್ಟನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ರೂ.4,48,492/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ರೂ.7,80,395/-ಗಳ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:30/04/2017ರವರೆಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಶೇಕಡಾ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Unit No. T1-D-404 ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪಾವತಿಸಿದ EMI ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 22.07.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
22/07/19
Adjudicating officer

