

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ದೇಶಕರು

ದಿನಾಂಕ: 21ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ:	CMP/UR/200203/0005365
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	Sreenivasan 139, Venkatarangam Pillai St. Flat No. 4, Shanthi Nivas Flats, Triplicane, Chennai – 600 005, Tamil Nadu In Person
ವಿರುದ್ಧ: ಎದುರಿದಾರರು :	Provident Housing Ltd., 130/1, Ulsoor Road, Bengaluru – 560 042 Absent

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Sreenivasan ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Provident Sunworth Rays of Dawn ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದುಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Was interested to purchase at Raja Rajeshwari Nagar and informed the Relationship Manager - Visited Rays of Dawn project on 26th Sep 2019 and Paid Rs. 2 lakh on the same day of visit through online payment - While return understood that Raja Rajeshwari Nagar and Raja Rajeshwari college area are different - On the very next day informed over phone and the day after (28th Sep 2019) visited in person and informed orally to cancel and process for refund of booking amount -

Done
21/12/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore

ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

*Inspite of telephone requests, mails and reminders
and atlast legal notice, builder failed to refund the
amount*

*Relief Sought from RERA : Refund of the Booking
amount of Rs. 2 lakhs*

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮೊದಲಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಟೀಸ್‌ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿದ ರೀತ್ಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
4. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

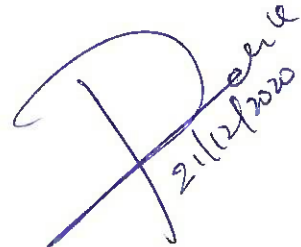
ಕಾರಣಗಳು

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ರೂ.2,00,000/-ಗಳನ್ನು ಬುಕಿಂಗ್ ಮೊತ್ತ ಎಂದು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದ್ದೇನೆಂದರೆ ದಿನಾಂಕ 26.09.2019ರಂದು ಅರ್ಜಿಯ ಮೇಲೆ ತಮ್ಮ ಸಹಿಗಳನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಹಂಚಿಕೆ ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 5 ಬಿ 403 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ್ನು ಹಂಚಿಕೆ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವೇ ಆಗಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸುವ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಲಾಯರ್ ನೋಟೀಸ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದರು. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ಉತ್ತರವನ್ನು ನೀಡಿಲ್ಲ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅಂಚೆ

21/12/2020

ಮೂಲಕ ಸಮನ್ಸ್ ಕಳುಹಿಸಲಾಯಿತು. ಆದರೂ ಅವರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 2,00,000/- ಬುಕಿಂಗ್ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸದಿರಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಯಾವುದೇ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧ ಕಾರಣಗಳು ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳು ಅವರ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ನಂಬುವಂತೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ.

6. ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳು ಅವರ ವಾದವನ್ನು ಪುಷ್ಟೀಕರಿಸುತ್ತದೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಅವರ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಸಾಕ್ಷ್ಯಗಳನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯದೆ ಇರುವುದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
7. 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: 03.02.2020 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸದಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿರುದ್ಧ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಕಾರ್ಯದರ್ಶಿಯವರು ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 3ರ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಬಗ್ಗೆ ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ಮಾರ್ಚ್ 2020ರಲ್ಲಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಯವರಿಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
8. ಈ ನಡುವೆ ಕೋವಿಡ್-19ರ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ರಾಜ್ಯ ಸರ್ಕಾರವು ದಿನಾಂಕ 24.03.2020 ರಿಂದ ದಿನಾಂಕ 17.05.2020ರವರೆಗೆ ಲಾಕ್‌ಡೌನ್ ಘೋಷಿಸಿದ್ದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಕರಣದ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿರಲಿಲ್ಲ. ಅದಾದನಂತರ ಕಛೇರಿಯ ಪ್ರಕಟಣೆ ಪ್ರಕಾರ ಮುಖತಃ ನಡೆಸುವ ವಿಚಾರಣೆಯನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದ್ದು, ವಿಡಿಯೋ ಕಾನ್ಫರೆನ್ಸ್ ಮೂಲಕ ವಿಚಾರಣೆ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ನಂತರ ಈ ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ, ಆದ್ದರಿಂದ ತೀರ್ಪನ್ನು ಪ್ರಕಟಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ


21/12/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority Bangalore
ನಂ:1/14, ನೆಲ ಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್, 3ನೇ ಕ್ರಾಸ್,
ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027

ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

1. ಮೇಲೆ ಘೋಷಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/UR/200203/0005365 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 2,00,000/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
3. ಸದರಿ ಹಣದ ಮೇಲೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣ ಪಾವತಿಸಿದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಪೂರ್ಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವ ಎಸ್.ಬಿ.ಐ ನವರು ಗೃಹಸಾಲಕ್ಕೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿ ದರಕ್ಕಿಂತ ಶೇ. 2ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿಯಾಗಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
5. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ದಿನದಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಈ ಆದೇಶದಂತೆ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಆದೇಶದ ಅನ್ವಯ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಒಟ್ಟು ಹಣದ ವಸೂಲಾತಿಗಾಗಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಪ್ರಾಧಿಕಾರಕ್ಕೆ ಸಲ್ಲಿಸುವುದು.
6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 21.12.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer