

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು  
ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ  
ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190306/0002368

ದಿನಾಂಕ: 08 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **Srikanth Upadhyaya**  
**Flat No. 320, B Block,**  
**Mahaveer Sanctum, 7<sup>th</sup> Cross,**  
**1<sup>st</sup> Main, LBS Nagar,**  
**Bengaluru - 560017.**

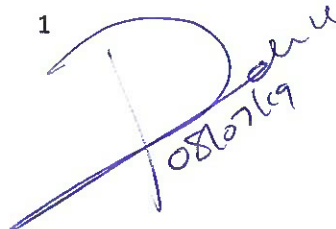
ವಿದುಷ್

ಎದುರಿದಾರರು : **Pratik Mehta**  
**UNISHIRE WEAVE**  
**Unishire Promoters Pvt. Ltd.,**  
**Unishire Griup, No.42, Castle Street,**  
**Ashok Nagar, Bengaluru - 560050.**  
**Rep. by: Sri. G. S. Venkat Subbarao, Advocate**

“ತೀರ್ಪು”

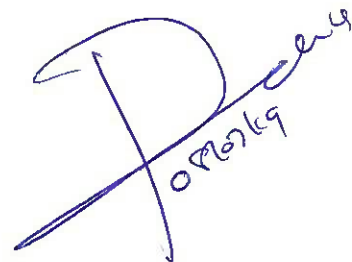
1. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು **UNISHIRE WEAVE** ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಸಾರ್ವಜನಿಕವಾಗಿ ಗ್ರಾಹಕರನ್ನು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ಸಲುವಾಗಿ ಕರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡಾ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. **Apartment T1-D-804** ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು 2015ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಸಾರಾಂಶ ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

*I am an existing customer of Unishire Promoters Pvt Ltd, WEAVE project (here in after referred as developer), having RERA registration No PRM/KA/1251/309/PR/180604/001862, my sale agreement was registered on 17-Dec-2015, I have already paid a sum of INR.42,21,916 till date in line with the demand letters raised by the developer for my apartment bearing number T1-D-804 for the under construction project. This is to bring to your kind notice that: Further to the communication of the developer on the completion of project within the agreed timeline, I have already paid more than 77% of the total amount towards my*

  
08/07/19

apartments cost. To my utter surprise, the developer has stopped the work at site since February/March 2017 after partial completion of structural work.

2. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 08/02/2020 ಒಳಗಾಗಿ ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬಿ.ಬಿ.ಎಂ.ಪಿ ವತಿಯಿಂದ Commencement Certificate ಅನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ 36+6 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2017ರಂದು ಕೆಲಸವನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ಕೇಳಿದಾಗಲೂ ತೃಪ್ತಿಕರವಾದ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ. ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸತತವಾಗಿ ಒತ್ತಾಯಿಸಿದ ನಂತರ E-mail ಮುಖಾಂತರ ಅಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 26/12/2018ರಂದು ಕಳಿಸಿದ E-mail ಮುಖಾಂತರ Altico Capital India Pvt. Ltd., ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನವರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಖಾತೆಯನ್ನು Seize ಮಾಡಿದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ತಿಳಿದು ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ: 01/12/2018ರಂದು ಹಿಂದು ಪತ್ರಿಕೆಯಲ್ಲಿ ಬಂದ ಪ್ರಕಟಣೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ Altico Capital India Pvt. Ltd., ಇವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಹಕ್ಕು ಬಂದಿದೆ ಎಂದು ತಿಳಿದಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಎಲ್ಲ 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. ಜಿ.ಎಸ್.ವಿ ವಕೀಲರು 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. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ *Clause 4.4(a)* ರಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದಂತೆ *Commencement Certificate* ಬಂದ ದಿನದಿಂದ 36+6 ತಿಂಗಳ ಕಾಲಾವಧಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅವರವರ *Unit* ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ದಿನಾಂಕ: 08/08/2016ರಂದು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಬಿ.ಬಿ.ಎಂ.ಪಿ ಯವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 42 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 08/02/2020ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ 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 10%ರಷ್ಟನ್ನು *Cancellation Charges* ಅಂತ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*Cancellation Charges – Cancellation charges shall be 10% of the amount paid towards the apartment which shall be deducted from the total amount and the PURCHESURES/ S has agreed to the convenient 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.
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.

*Devi*  
08/08/19

**BETORE THE MAHARASHTRA REAL 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: 12<sup>th</sup> 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. Therefore, this Authority is of the view that the present complaint was mode 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: 17/12/2015ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *T1-D-804* ಎನ್ನುವ *Apartment* ಅನ್ನು *T1 Tower* ನಲ್ಲಿ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.56,29,551-ಗಳು. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ *BBMP* ಕೊಟ್ಟ ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ *Grace period* ಸೇರಿದಂತೆ ಒಟ್ಟು 42 ತಿಂಗಳಿನ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇತ್ತು. ದಿನಾಂಕ: 08/08/2016 ರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ಪ್ರಮಾಣ ಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 42 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ 08/02/2020 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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಅಲ್ಲ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಅದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡರೂ ಸಹಾ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವಧಿಗೆ ಮೊದಲೇ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂಬುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ.

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.

*Done*  
*10/8/2019*

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 ಆಗದಿರುವುದು ಮತ್ತು ತಾವು ಬಹಳ ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಾಗಿ ಕಾಯುತ್ತಿರುವುದು ತಮ್ಮನ್ನು ಹತಾಶರನ್ನಾಗಿ ಮಾಡಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾವು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ವಿಶ್ವಾಸವನ್ನು ಹೊಂದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ವಾದವನ್ನು ತಳ್ಳಿಹಾಕುವ ಕಾರಣಗಳೇ ಕಂಡುಬರುತ್ತಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 11 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

*The respondent submits that as per the terms and conditions of the agreement, the respondent is required to deliver the possession of the apartment by 08.02.2019 plus 6 months grace period subject to receiving the entire sale consideration and other levies payable by the complainant. Thus, the respondent has got time till the end of February 2020 to deliver the apartment in favour of the complainant. Under these circumstances, the complaint that is filed by the complainant is premature alleging inaction on the part of the respondent in completion of the project. As aforesaid the respondent after obtaining of statutory clearance has taken up construction activity and the construction is almost nearing completion. It is submitted that as per the terms and conditions agreed under the Memorandum of Agreement of Sale, the Respondent is required to complete the project within a period of 36 months from the date of obtaining the Commencement Certificate on 08/08/2016 and subject to the grace period provided, the respondent would complete the project and deliver the apartment.*

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: 08/02/2020 ಇರುತ್ತದೆ. ಆ ದಿನ ಇನ್ನೂ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಆಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ.

*Peny*  
07/02/19

*I have approached the employees and management of the said developer several times as an individual or with weave customer group members but failed to get any satisfactory assurance from them on the start of work at site. As a developer, they have failed to fulfill their commitments so far keeping the customer suffered with mental agony and financial loss. After continuous follow up, the developer informed (email communication dated 26th Dec 2018) to the customer that they have adequate fund in the escrow account of the said project but Altico Capital Limited (Formerly Altico Capital India Pvt. Ltd), who is also the lender for the said project has frozen the escrow account, hence not able to start the work. The developer has failed to communicate what they have done so far to resolve the issue with the lender even after continuous follow up.*

13.ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ ಎನ್ನುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಕಾರಣವೇ (Cause of Action) ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 16ರಲ್ಲಿ 31/07/2020 ವರೆಗೆ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕಾಗಬಹುದು ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯ ಹಂತದಲ್ಲಿದೆ ಎಂದಾಗಲೀ, 08/02/2020ರ 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 ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ Apprehension ಅನ್ನು ಗೌರವಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅವರ Account Seize ಆಗಿದೆ ಎನ್ನುವ ವಿಚಾರವೇ ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನಸ್ಸಿನಲ್ಲಿ ಭಯ ಹುಟ್ಟಿಸಿರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ 2015ರಿಂದ ಕಾಯ್ದುಕೊಂಡಿರುವ ಅವರು ಈಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬೇಡ, ತಮ್ಮ ಹಣ ತಮಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಬರಲಿ ಅಂತ ಬಯಸಿದರೆ ತಪ್ಪಲ್ಲ. ಆದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ನಿಬಂಧನೆಯ ಪ್ರಕಾರವೇ Forfeiture ತತ್ವದ ಅಡಿಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

*Dr. Ravi*

14.ಆ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.8ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

*The respondent submits that the complainant is not entitled for refund of the amount as claimed in the complaint. If at all the complainant seeks refund of the amount paid for no default of the Memorandum of Agreement of Sale. The said terms in clause 10(c) would complete deduction of cancellation charges of 10% of the total cost of the apartment.*

15. ಮೇಲಿನ ಪ್ರಕಾರ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆ ರೂ.56,29,551/- ಗಳಿಗೆ ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಅದರ ಶೇಕಡಾ 10% ಅಂದರೆ ರೂ. 5,62,955/- ಆಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ರೂ. 42,21,916/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ರೂ. 5,62,955/- ಗಳನ್ನು ಕಳೆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇವಲ ರೂ. 36,58,961/- ಗಳನ್ನು ಪಡೆಯಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. 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: 08/02/2020ರ ವರೆಗೆ ಕಾಯಬೇಕಿತ್ತು. ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣದ ಜೊತೆ 08/02/2020 ರವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅವಕಾಶ ನೀಡಿ ನಂತರ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ Cause of Action ಇಲ್ಲ, ಅದು Premature 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.

16 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: 06/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 09/05/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190306/0002368** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 10% ರಷ್ಟನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ರೂ. 1,25,512/-ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ರೂ.5,62,955/- 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- 804 ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪಾವತಿಸಿದ EMI ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 08.07.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer

