

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190126/0001948

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ದೇಶನಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 21 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : BHASKAR RAKSHIT

D-202, Alpine Pyramid, Canara Bank Layout,
Kondigehalli, Vidyananyapura,
Bengaluru - 560097.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Columbus Square Phase II

Nitesh Housing Developers Private Limited. ,
7th Floor, Nitesh Timesquare, No. 8, M.G.Road
Bengaluru -560001

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ BHASKAR RAKSHIT ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH COLUMBUS SQUARE PHASE II ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

I had signed an Agreement to Sell and Construction Agreement with Nitesh Housing Developer Private Limited, both dated 17th March 2015 to acquire a 2 Bedroom Unit(B0203) measuring 1226 sq.ft. in Nitesh Columbus Square located in bearing Municipal No. 3/174/4, 172/2 in Bangalore North. The above unit as per the Construction Agreement was to be completed and delivered within 31st December 2015 plus 6 months grace period. We are now on January 2019 and there has already been a delay of


21/05/19

over 30 months delay. They have collected more than 95% of the cost, i.e. Rs.62,60,489.00. They have cheated me and my small family financially and mentally. Now I am paying high EMI and rent. Please help from this mental agony!! Till date I had paid total EMI of 2537000.00 out of which 1304784.00 as interest. Also paid an average of 20000.00 per month rent for 30 months. Also lost income tax benefit on paid EMI principal and interest. I pray to help me to get my entire investment back with interest and help me secure my family's future.

Relief Sought from RERA: I want to get out of this investment

2. ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ನೋಲನಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 12/02/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 08/03/2019 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ಮೆಮೋ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 29/03/2019 ಮತ್ತು 23/04/2019 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ.
3. ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿನ B203 ಎನ್ನುವ Flat ಅನ್ನು ಖರೀದಿಮಾಡಲು 2015ರಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆ ಸಂಬಂಧ ಫಿಯಾದುದಾರರು ರೂ. 62,60,489/- ಗಳನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 27/03/2015 ರಲ್ಲಿ ತನಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2015ರ ವೇಳೆಗೆ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ತಿಳಿಸಿದ್ದರು. ಅದರಂತೆ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ಶೇಕಡಾ 95% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. 6 ತಿಂಗಳು Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2016ರ ವೇಳೆಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈ ದಿನದವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2018 ಅಂತ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.


21/05/19

ಅಲ್ಲಿಗೆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸದ ಕಾರಣ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.

4. ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯರ್ಡಿನಲ್ಲಿ Exit ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ: 08/03/2019 ರಂದು ಒಂದು ಮೆಮೋ ನೀಡಿದ್ದು ಅವರು Delay Compensation ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿಯರ್ಡುದಾರರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆಯುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು.
5. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯರ್ಡುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯರ್ಡನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 26/01/2019ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿಯರ್ಡುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 12/02/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊನೆಯವರೆಗೂ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


26/01/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190126/0001948** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣ ರೂ. 15,08,168/- ಗಳ ಮೇಲೆ ಜುಲೈ 2016ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017ರವರೆಗೆ ಶೇಕಡಾ 9% ರಂತೆಯೂ ಮತ್ತು ಮೇ 2017ರಿಂದ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲದ ಹಣ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, EMI ಏನಾದರೂ ಇದ್ದರಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಸಾಂದರ್ಭಿಕ ಖರ್ಚುಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಸೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರಿಸಿ ಆದ ನಂತರ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ರದ್ದತಿ ನಷ್ಟವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 21.05.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ) 21/05/19
Adjudicating officer