

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190302/0002335

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 15 ನೇ ಮೇ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SONAL SANT

Flat No. 3014, Casa Paradiso, Sobha City,  
Thanisandra Road, Bengaluru - 560064.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು

Benny Anthony

Nitesh Columbus Square Phase II

Nitesh Housing Developers Private Limited. ,

7<sup>th</sup> Floor, Nitesh Timesquare,

No. 8, M.G.Road

Bengaluru -560001.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SONAL SANT ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH COLUMBUS SQUARE PHASE II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Apartment B -302 booked in April 2016. Total 20% of sale amount was paid to Nitesh. (Booking amount Rs 2 Lakhs paid by cheque (Cheque No. 000020/20.4.16 dated 21.04.16 drawn on HDFC bank Ltd.) + Rs 10.31 lakhs paid by bank transaction for preparing construction agreement. Agreement not done till date nor got the receipt for 10.3 lakhs as the amount was to be mentioned in agreement. Since the project is delayed we asked cancellation and refund, but no response from Nitesh builder.

*(Handwritten signature and date)*  
15/5/19



*Relief Sought from RERA: Full refund of amount with 12% interest*

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 04/04/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿರುತ್ತಾರೆ, ಎದುರಿದಾರರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 26/04/2019ಕ್ಕೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು. ಆ ದಿನವು ಕೂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾತ್ರ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ.

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ B 302 ಎನ್ನುವ Apartment ಖರೀದಿಸಲು 2016ರಲ್ಲಿಯೇ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಟ್ಟು ರೂ.12,31,867/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಡಲಿಲ್ಲ, ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೇಳಿದ್ದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ. 2 ಲಕ್ಷಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ Booking Form ಅನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದರು. ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಹಣ ಬಿಡುಗಡೆಯಾಗಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019ರಂದು Mail ಕಳಿಸಿದ್ದಾರೆ, ಅದು ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

*We had booked B-302 in April/May 2016 and paid around 1.23 million (20% down Payment) amounts of the same. As discussed at that time, agreement would be entered in to only upon possession of other unit C-502, which we booked in 2012.*

*We have not yet not received receipt for Rs. 1.03 Million as were told that it would be mentioned in the agreement. B-302 was booked so that we could keep our parents with us. However, we are yet to get C block apartment and do not see any line of sight for project completion even after 7 years.*

*2019/01/09*



ಈ ನಡುವೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:17/09/2016ರಂದು ಬರೆದ E-mail ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ಹೋಗಬಹುದು ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಅದೇ ದಿನ ಸಾಯಂಕಾಲ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Booking ಅನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 19/09/2016ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಒಂದು E-mail ಕಳಿಸಿ ರೂ. 50,000/- ಗಳನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು 180 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಮತ್ತು ಅದೇ ದಿನ ಮತ್ತೊಂದು E-mail ಕಳಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

*As of now if it's to be refunded you will be receiving an amount of Rs. 12,31,867 - 57,500 = Rs.11,74,367/-, tax as of now is Rs. 7500/- it may change as applicable form govt at time of handing over the refund cheque.*

ಅಂತ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಅಂಶವನ್ನು ನಾನು ಯಾಕಾಗಿ ಪ್ರಸ್ತಾಪಿಸಿದ್ದೇನೆಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ರೂ. 12,31,867/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಾಗುತ್ತದೆ.

- 2016ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದವು ನಡೆಯುತ್ತಿದ್ದರೂ ಈ ಓದನವರೆಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಯೋಚನೆ ಮಾಡುವ ವಿಚಾರ. ದಿನಾಂಕ: 19/09/2016ರಲ್ಲಿ ಕಳುಹಿಸಿದ E-mail ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದಲ್ಲಿ ರೂ. 57,500/-ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ಹಣ ರೂ. 11,74,367/- ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೆ, ಈ ವೇಳೆಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಕಳೆದುಕೊಂಡ ರೂ. 57,500/- ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿಯ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದರು. ಇದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಆ ಲಾಭದಿಂದ ವಂಚಿತರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ತಮ್ಮ ಬಳಿಯೇ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡು ಅದರ ಲಾಭವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ Forfeit ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಚಲಾಯಿಸುವ ಅವರು 180 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಅವರು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2016ರಲ್ಲಿಯೇ ಕೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದು ಅವರ ಪರವಾದ ತಪ್ಪನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಮುರುಗಡೆಯ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಉಳಿದ ಹಣ ರೂ. 11,74,367/-ಗಳಿಗೆ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

*[Handwritten signature and date 15/9/19]*



6. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾರ್ದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 02/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ದುಗಾರರು ದಿನಾಂಕ: 04/04/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

- ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾರ್ದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/1902/20002335 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.
1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 11,74,367/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
  2. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
  3. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 15.05.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating office  
15/05/19