

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181207/0001727

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **MANDAR SUJDKAR BHATYE
AND NEETA MANDAR BHATYE
22/301 Mantri Residency,
Near Meenakshi Temple, Banneghatta Road,
Bengaluru -560076.**
ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Nitesh Hyde Park Phase II
Nithesh Housing Developers Pvt Ltd
7th Floor, Nithesh Timesquare,
8 M G Road, Mahatma Gandhi Road,
Bengaluru – 560001.**

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **Mandar Sudhakar Bhatye and Neeta Mandar Bhatye** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Nitesh Nitesh Hyde Park Phase II** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. We, Mr. Mandar Sudhakar Bhatye and Mrs. Neeta Mandar Bhatye have paid Rs. 1.64 crore to Nitesh during the period Jan 2013 to May 2013. 2. Nitesh Hyde Park - The project was supposed to be completed by 30th June 2015 as per construction agreement - Attachment -1. 3. Nitesh requested for extension till Dec 2017 which was communicated through a letter dated 9th Jan 2015 - Attachment - 2 4. Recent picture of the

(Handwritten signature)

5
construction project has been attached. 5. There has been no response or communication from Nitesh after many follow ups. 6. Nitesh has agreed to pay Pre-EMI till the completion of the Project, whereas stopped paying Pre-EMI from April 2015. 7. As the builder did not comply with the terms of the agreement, I have suffered significant financial loss on the project. I wish to withdraw from the project claiming the refund of the principle amount including interest and compensation on the amount paid.

Relief Sought from PERA: Refund of money with interest and compensation

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ. ವಿನಯ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾತಿ ಮೆಮೋ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ವೈಶಾಲಿ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕಾಲತ್ತು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು 21/03/2013ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಮುಂದುವರೆದು ಪ್ಯಾರಾ ನಂ. 6,7 ಮತ್ತು 8ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is further submitted that the Complainant was provided with the Apartment at a highly discounted rate and the Pre-EMI cost were also taken care by the Respondent.

It is submitted that the Villa purchased by Complainant nearing completion and the Respondent shall hand over the same as per the timeline agreed before this Authority.

However, in the event the complainant wishes to terminate the Agreement, the Respondent shall be entitled to withhold 18% of the total sale consideration as per Clause 1.4(a) of the Agreement, since the complainant has failed to make complete payment of all instalments on time it could not complete the construction of the complainant

D. D. D. D.
04/04/19

apartment. Also, the complainant shall be eligible to refund of the amount only after the resale or within 180 days whichever is later, as per the norms of the Respondent Company.

3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 25/01/2019ರಂದು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

As per Section 16 of Karnataka real estate regulation development rules 2017, the rate of interest payable by the promoter to the allottee, shall be the State Bank of India highest marginal cost of lending rate **plus two** percent. The compensation charges is rupees 41,42,072/- we hereby attached copy of the compensation workings as an **Annexure-4** for your ready reference.

As specified in the class 6.3 Construction agreement delay charge for non completion/ delivery of the construction, the Builder has to pay Rs.5 per sq. ft of super built up area for the apartment per month of delay in completion and delivery of the said apartment. The total delay charges from July 2015 to October 2018 is Rs. 3,70,480/-. We herewith attached copy of the delay charges working as **Annexure-5** for your ready reference.

As per **Annexure-6**, the respondent has agreed to pay pre EMI till the completion of the project, where as paid only till December 2013 and from January 2014 onwards the pre EMI has paid by the complainant. The total free EMI paid by the component is rupees 44,92,627/- we herewith attached copy of the pre EMI details as a **Annexure-7** for your ready reference.

The total consideration is Rs. 2,00,65,452/- which include the amount paid to the respondent along with interest pre EMI and compensation.

Handwritten signature/initials
D
Doulcy

4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಕಾರಣಗಳು ಏನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟದೇ ಇರುವುದು. ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ EMI ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಏಪ್ರಿಲ್ 2015ರಿಂದ EMI ಕಟ್ಟಿರುವುದನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ Refund ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದು ಅದನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕಾದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯನ್ನು ಹೊತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ.
5. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಅಂಶವು ಫಿಯಾದುದಾರರ ಇಚ್ಛೆಗೆ ಬಿಡಲಾಗಿದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ಮೇಲಿನಂತೆ ಬಲವಾದ ಕಾರಣವನ್ನೇ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಮನವಿಯನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸುವ ಕಾರಣಗಳೇ ಕಂಡುಬಂದಿಲ್ಲ. ಜೂನ್ 2015ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇದುವವರೆವಿಗೂ ಮುಗಿಸಿಲ್ಲ. ಎನ್ನುವುದೇ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತಾನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ Unit ಅನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿಕೊಡುತ್ತೇನೆ ಎನ್ನುವ ಅಂಶವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಇನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಏನು ಅಧಿಕಾರ ಉಳಿದಿದೆ? ಸಾಕಷ್ಟು ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸದೇ ಇರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಕಾರಣಗಳೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
6. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾದುದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ:07/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019 ರಂದು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


04/01/19

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181207/0001727 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.23,04,223/-ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017ರ ಕ್ಷಿಂತ ಹಿಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಆಯಾಯ ದಿನಗಳಂದು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಆಯಾಯ ಹಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 9% ರಂತೆಯೂ, ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾಗುವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 10.75% ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದಿರುವ ಸಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಒಡ್ಡಿ ಹಾಗೂ EMI ಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನೂ ಕೂಡಾ ತೀರಿಸ ತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ನ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 04.04.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer