

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181207/0001730

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 08 ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : PRAKASH NARASIMHA NAIK  
AND DEEPA PRAKASH NAIK  
A-502, Kumar Sakeet, Near Vitthal Madir,  
Karvenagar, Maharashtra Pune -41052 .

ವಿರುದ್ಧ

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

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Prakash Narasimha Naik and Deepa Prakash Naik 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. Prakash Narasima Naik and Mr.s Deepa Prakash Naik have paid Rs. 1.25 crore to Nitesh during the period August 2013 to March 2016. 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

*Deepa*  
08/04/19

communicated through a letter dated 9th Jan 2015 - Attachment - 2 4. Recent picture of the construction project has been attached. 5. There has been no response or communication from Nitesh after many follow ups. 6. 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 RERA: Refund of money with interest and compensation

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019ರಂದು ಕೆಲಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ ವಿನಯ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾತಿ ಮೆಮೋ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ವೈಶಾಲಿ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕಾಲತ್ತು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು 21/03/2019ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಮುಂದುವರೆದು ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.4 ಮತ್ತು 5ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the Apartment 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 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 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.

*Devi*  
08/01/19

3. ಫಿಯಾದುದಾರರು 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 38,77,866/- we hereby attached copy of the compensation workings as an **Annexure-3** for your ready reference.

As specified in the clause 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. 3,81,780/-. We herewith attached copy of the delay charges working as **Annexure-4** for your ready reference.

The total consideration is Rs.1,46,14,428/- which include the amount paid to the respondent along with interest and compensation.

4. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ Refund ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದು ಅದನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕಾದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯನ್ನು ಹೊತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸುವ ಕಾರಣಗಳೇ ಕಂಡುಬಂದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2012 ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಆಗಸ್ಟ್ 2013 ರಿಂದ ಹಂತ ಹಂತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. Construction Agreement ಪ್ರಕಾರ 30/06/2015 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ. ಇದರ ಅರ್ಥ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸುವಲ್ಲಿ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಹೀಗಿರುವಾಗ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿಕೊಂಡರೆ ಅದು ತಪ್ಪಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಂದು ಏಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

*Devi*  
08/01/19

5. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಬೆಳವಣಿಗೆಯನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಿಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. 2012 ರಿಂದ ಈ ದಿನದವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ತಾಳ್ಮೆಗೆ ಬೆಲೆ ಇಲ್ಲವೆಂದಾಗುತ್ತದೆ. ಆದುದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದರ ಹೊರತು ಬೇರೆ ಕಾರಣಗಳೇ ಇಲ್ಲ.
6. 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:07/12/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 09/01/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/181207/0001730** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017ರ ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಆಯಾಯ ದಿನಗಳಂದು ಕೊಡ್ಡಿರುವ ಆಯಾಯ ಹಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 9% ರಂತೆಯೂ, ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರ ನಂತರ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುವಳಿಯಾಗುವರೆಗೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಶೇಕಡಾ 10.75% ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದಿರುವ ಸಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ ಹಾಗೂ EMI ಗಳು ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನೂ ಕೂಡಾ ತೀರಿಸ ತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:08.04.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer