

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿಯಾರ್ಡು ನಂ: CMP/190513/0002972

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರೀಕ್ಷಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2019

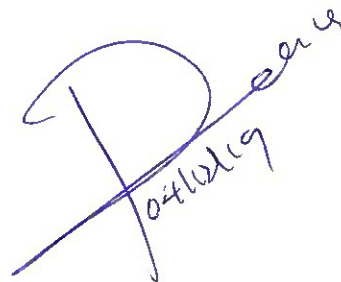
ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು : MR. SUBHASISH CHAKRABORTY,
MRS. TAPSI CHAKRABORTY
Flat No. B-22, Sobha Ivory-II, 7/1 St John's Road,
Bengaluru – 560042.
Rep. By:Mr. Trimurti, Advocate.

ವಿರುದ್ಧ

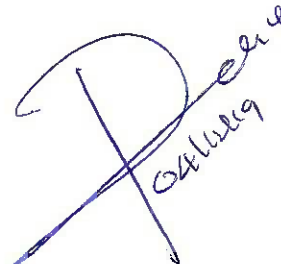
ಎದುರಿದಾರರು : NITESH NAPA VALLEY
Nitesh Housing Developers Pvt. Ltd.,
Current Developer Name:
NHDPL Properties Pvt. Ltd.,
7th Floor, Nitesh Timesquare,
No.8, Mahatma Gandhi Road,
Bengaluru – 560001
Recently residing at :
No. 110, Level 1, Andrews Building M.G. Road,
Bengaluru -560001.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರಾದ MR. SUBHASISH CHAKRABORTY AND MRS. TAPSI CHAKRABORTY ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH NAPA VALLEY ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿಯಾರ್ಡು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.



1. It is submitted that being induced by the attractive representations in its brochures and advertisements, the Complainants decided to purchase a residential villa bearing No. B603 in the Nitesh Napa Valley project proposed to be developed by the Respondent on land measuring 20 Acres 5 Guntas, bearing Khata Nos. 10/24/1, 15/24/2, 6/26 and 7/26 of Yelahanka Sub-Division, situated within the limits of Bruhat Bengaluru Mahanagara Palike ("BBMP"), in erstwhile Survey Nos 24/1, part of Survey No 24/2 and part of Survey No 26 of Valeyrapura Village, Yelahanka Hobli, Bengaluru North Taluk ("Project Land") 2. It is submitted that the Complainants entered into a Sale Agreement with the landowners, represented by its general power of attorney holder the, i.e., the Respondent, on 12 April 2013 ("Sale Agreement") and consequently entered into a Construction Agreement with the Respondent on the same day. 3. At the time of entering into the aforesaid Agreements, the Complainants had paid an advance of INR 1,14,35,030/- towards the sale consideration for sale and construction, against a total consideration of INR 4,57,40,119/- ("Total Consideration"). Furthermore, based on the invoices raised by the Respondent from time to time, the Complainants had paid the amounts, totally aggregating to INR 4,11,66,108/-. The Respondent has duly acknowledged receipt of the aforementioned amounts from the Complainants. 4. It is submitted that under Clause 4.1 of the Construction Agreement, the Respondent was obligated to complete the construction of the said villa and deliver possession of the same to the Complainants by 31 December 2015 with a grace period of 6 months (ie till 30 June 2016). It is further submitted that initially the Complainants were assured and promised by the Respondent that the construction of the Project would be completed within the timeframe provided under the aforesaid Agreements, i.e., on or before 31 December 2015, subject to a grace period of 6 (six) months. Thereafter, the Complainants entered into the Agreements solely based on the representations that the construction of the Project would be completed on time, as per the agreed specifications, amenities and facilities and the possession of the villa would be handed over to the Complainants in a timely manner, as per the agreed specifications in the said Agreements. 5. It is submitted that pursuant to the execution of the Agreements, there had been an unprecedented delay in completion of the Project and the delay was in no manner occasioned by force majeure circumstances or any delay or default on our part. In view of the fact that the Respondent was unable to complete construction of the Project, the Complainants were constrained to reached out to its representatives on several occasions for updates on the Project, the status of construction and handover. However, no substantive response was received from the Respondents. Email communications received from the Respondent along with Progress Reports as late as 7 October 2017 revealed that the Project had been delayed substantially beyond the agreed handover date of 31 December 2015 along with the grace period of six (6) months. These Progress Reports evidenced that the Project had not been completed as per agreed schedules and that there was continuing default by the Respondent in completing the same. 6. It submitted that on several occasions the Complainants requested the Respondent for discussions with the Respondent for the resolution of the impasse created



on account of the delay and redressal of the concerns, including to secure a commitment regarding timeline for completion and assurance on the Project being developed and completed in the manner in which it was initially set out in the Sale Agreement and Construction Agreement.

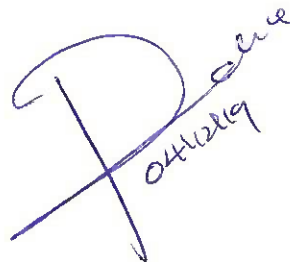
Relief Sought from RERA: Refund of INR 7,05,69,923/-

2. ಸಮನ್ಸಿಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ವಹೀಲರಾದ ಶ್ರೀ ತ್ರಿಮೂರ್ತಿ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಪ್ರಸಾದ್ ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:12/04/2013 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2016 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣ ರೂ.7,05,69,923/- ಗಳನ್ನು ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅವರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is further submitted that in case of cancellation of agreement by the complainant as per agreement, the respondent is entitled to forfeit/withhold 18% of the amount received towards administrative charges and the balance shall be refunded within 180 days or upon resale of the apartment, whichever is later. Since the complainants has sought for cancellation and refund of the amount the same will be considered as per the agreement and upon resale of the villa the balance amount will be refunded to the complainant. (Clause No.2.3 a and b of Agreement of sell and clause No.3.5 a and b of construction agreement)

It is submitted that the financial constraints caused due to bad market conditions which has been affecting the Real Estate industry, also prevented the respondent to complete the project within the time frame.

It is relevant to mention here that we have decided to transfer/assign our project to another developer for the speedy development of the project and in that already submitted our request to RERA on 26/07/2019.


04/12/19

3. ಆದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(4) ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಲು ವಿಫಲರಾದರೂ ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವುದನ್ನು ತಪ್ಪಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ರೇರಾ 15ರ ಪ್ರಕಾರ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆಯಿಂದ ತಪ್ಪಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವಿನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅರ್ಥವಿಲ್ಲ.
4. ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.7 ರಲ್ಲಿ GST ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ ಏಕೆಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾದರೂ ಅವರು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಯೂನಿಟ್ ಅನ್ನು ಪುನಃ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಬಿಟ್ಟುಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತೆ ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟವನ್ನು ಮಾಡಿ ಅದರ ಪ್ರತಿಫಲವನ್ನು ಪಡೆಯುವಾಗ ಪುನಃ ಸರ್ಕಾರದಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ವ್ಯವಹಾರವು ರದ್ದುಗೊಂಡ ನಂತರ ಈಗಾಗಲೇ ಗ್ರಾಹಕರ ಯೂನಿಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಪಟ್ಟಂತೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅವಕಾಶವಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ
5. ಈ ಸಂಬಂಧ GST ಹಣವನ್ನು ಕೂಡ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕು ಅನ್ನುವ ಅಂಶದ ಬಗ್ಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ನಾನೂನಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.

Builders will have to refund GST paid by home buyers in case he cancels the flat booked in the last fiscal and will be allowed to avail credit adjustment for such refunds, the tax department has said.

The FAQ said developers will be able to issue a credit Note' to the buyer as per provisions of section 34 in cases of change in price or cancellation of booking.

"Developers shall be able to take adjustment of tax paid in respect of the amount of such credit note" Giving Example, it said that a developer who paid GST of Rs.1.20 Lkh at the rate of 12 per cent in respect of a gross amount of booking of Rs.10 lkh before April 1, 2019, shall be entitled to take adjustment of tax of Rs.1.20 lakh upon cancellation of the said booking on or after April 1, 2019, against other liability of GST.

Ravi
04/04/19

Q.33. Is there any provision in GST for tax treatment of goods returned by the recipient?

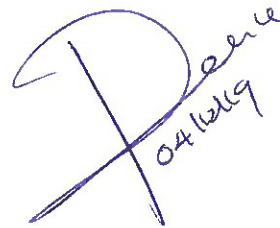
Ans: Yes, section 34 deals with such situations. Where the goods supplied are returned by the recipient, the registered person (supplier of goods) may issue to the recipient a credit note containing the prescribed particulars. The details of the credit note shall be declared by the supplier in the returns for the month during which such credit note was issued but not later than September following the end of the year in which such supply was made or the date of filing of the relevant annual return, whichever is earlier. The details of the credit note shall be matched with the corresponding reduction in claim for input tax credit by the recipient in his valid return for the same tax period or any subsequent tax period and the claim for reduction in output tax liability by the supplier that matches with the corresponding reduction in claim for ITC by the recipient shall be finally accepted and communicated to both parties.

Q.34. What is Anti-Profiteering measure?

Ans: As per section 171 of the CGST/SGST Act, any reduction in rate of tax on any supply of goods or services or the benefit of input tax credit shall be passed on the recipient by way of commensurate reduction in prices. In pursuance of the powers conferred by this section, the government has constituted the National Anti-Profiteering Authority (NAPA). NAPA is required to examine whether input tax credits availed by a registered person or the reduction in the tax rate have actually resulted in a commensurate reduction in the price of the goods or services or both supplied by him.

NAPA has power to investigate cases against the registered person who has not passed on the benefits by

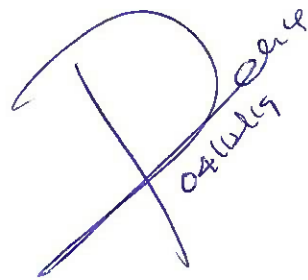
6. ಮೇಲಿನ ಅಂಶವು ಡೆವಲಪರ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅಂದರೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಣವನ್ನು Collect ಮಾಡುತ್ತಾ ಹೋದಂತೆ ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅವರು GST ಅನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

A handwritten signature in blue ink, followed by the date '04/12/19' written below it.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರದ್ದಾಗಿ ಅದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದಾಗ ಅವರಿಂದಲೂ ಸಹ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಹಣವನ್ನು GST ಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತಹದ್ದು ಏನು ಇಲ್ಲ.

7. ಆದರೆ ಒಂದು ಪ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಒಮ್ಮೆ ಮಾತ್ರ GST ಕೊಟ್ಟರೆ ಸಾಕು. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಯಾರು ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೋ ಅವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅವರಿಗೆ ಆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ತಮ್ಮ ಎಲ್ಲಾ ಗ್ರಾಹಕರ ಪರವಾಗಿ ಆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರದ್ದಾದ ಕಾರಣದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ರದ್ದುಗೊಂಡ ಪ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದ GST ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮುಂದೊಂದು ದಿನ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯುತ್ತಾರೆ ಅಥವಾ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಸದರಿ GST ತೆರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರದ್ದೇ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

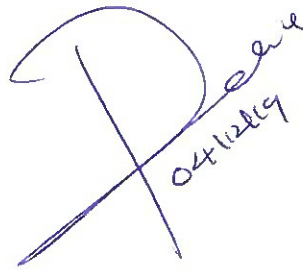
8. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಈ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿರುವುದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟಾರೆ ಹಣದ ಪೈಕಿ ಶೇಕಡಾ 18%ರಷ್ಟನ್ನು *Administration Charges* ಅಂತ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು 180 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ *Clause 2.3 (a)&(b)* ಮತ್ತು *Construction Agreement* ನ *Clause 3.5 (a)&(b)* ಗಳನ್ನು ನೆನಪಿಸುತ್ತಾರೆ.


04/11/19

ೋಗೆ ಮುಂದುವರೆದು ಅವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ವರ್ಗಾಯಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಯೋಚನೆ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಶೀಘ್ರವಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಕಾರಣದಿಂದ ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ವರ್ಗಾವಣೆ ಮಾಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಿರುವುದು ಏನನ್ನು ಸೂಚಿಸುತ್ತದೆ ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಅವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದರ ಬಗ್ಗೆ ಅನುಮಾನ ಉಂಟಾಗುತ್ತದೆ. ಕೊನೆಯಲ್ಲಿ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ GST & VAT ಕೊಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಅದನ್ನು ಕೊಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

9. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಮ್ಮ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು GST ನಿಮಿತ್ತ ರೂ. 26,22,146/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಅದನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರವು ಪೂರ್ಣವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈಗ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದು ಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಕೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಡುವಣ ವ್ಯವಹಾರವು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದ Unit ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿಯೇ ಉಳಿಯುತ್ತದೆ. ನಾನು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದರೆ ಆ Unit ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತೊಮ್ಮೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆಗ ಹೊಸ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣ ಸಂಗ್ರಹಿಸುತ್ತಾರೆ. ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯವಾದ Statutory Charges ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಒಂದೇ Unit ಗೆ ಇಲಾಖೆಗೆ 2 ಬಾರಿ ಹಣ ತುಂಬಿದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಮೊದಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಮುಂದೆ ಕಟ್ಟಬಹುದಾದ ಹಣವನ್ನು ಹೊಂದಾಣಿಗೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಾನು ಈಗಾಗಲೇ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಲಾಗದು ಎನ್ನುವ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲಾಗದು.

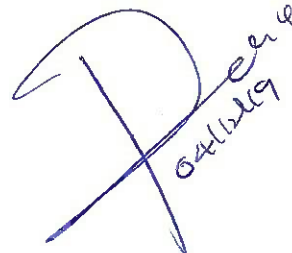
7



04/12/19

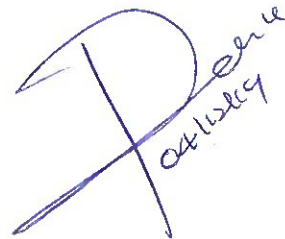
10. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವ ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಸಮಯದೊಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಿಲ್ಲವೋ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಅಥವಾ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ Delay Compensation ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವಧಿಗಿಂತ ಮೊದಲೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 12ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಮಾಡಿದ ವಾಗ್್ದಾನದಲ್ಲಿ ಸುಳ್ಳಿನ ಅಂಶವನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರು ತೋರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದುನೇಳೆ ನಿಗದಿತ ಸಮಯ ಮೀರಿದಾಗಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ Refund ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಕಾರಣವೇನು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

However, there was no any positive response from the Respondent despite repeated efforts. 7. It is submitted that despite the fact that there had been a delay of more than 18 months the Respondent has failed to provide valid reasons for the delay or come forward with a renewed commitment to complete the construction and handover the villa within a certain timeframe. Furthermore, the Respondent also refused and failed to pay the penalty as under Clause 4.8 of the Construction Agreement at Rs 15/- per square foot of the villa, aggregating to INR 60,375/- per month, from July 2016, for which the Complainants are rightfully entitled to receive under the Construction Agreements, as the delay is occasioned solely on account of breach of contract part of the Respondent in completing the Project and handing over possession of the villa. The Complainants have suffered a huge monetary loss on account of the Respondents unprofessional and callous attitude of the Respondent. 8. It is submitted that the inordinate delay caused by the Respondent in completing the Project and failure to hand over possession of the villa, in derogation of the terms and conditions set out in the Agreements caused severe mental distress to the Complainants, besides a huge monetary loss and the continued demand from the Respondent for further payments, without any sign of completion of the Project is wholly illegal, untenable and unjustified. In these circumstances, the Complainants were left with no option but to terminate the Sale Agreement and Construction Agreement.


04/11/19

The Complainants terminated the Sale Agreement, and Construction agreement vide letter dated 8 November 2017 seeking refund of the Advance Consideration, along with interest of 18% thereon, and the penalty which the Respondent is liable to pay under the Agreements. In addition to the above, the Respondent is also liable to pay damages of INR 25,00,000/- (Rupees Twenty Five Lakhs only) to the Complainants for the loss caused to them on account of the Respondents default and failure to adhere to the contractual obligations and for the mental stress caused to them. Thereafter repeated reminders were also issued to the Respondent seeking a refund of the advance consideration with interest thereon along with the penalty. However, till date, the Respondent has remained evasive. 9. It is submitted that under Section 18 of the Real Estate (Regulatory and Development) Act, 2016 the Respondent is liable and the Complainant is entitled (i) for refund of the principal advance sale consideration amounting to INR 4,11,66,108/-, along with an interest of INR 1,50,92,384 calculated at 11.5% per annum from the dates of payment until the date of filing of this complaint along with an additional interest from the date of filing of this complaint until the date of payment of the principal amount, (ii) the Complainant is also entitled for an interest of INR 1,18,11,431/- calculated at rate of 9% per annum under Section 8(b) of the Karnataka Ownership Flats (Regulation of the promotion of Construction, Sale, Management and Transfer) Act, 1972 along with an additional interest until the date of payment, (iii) compensation of INR 25,00,000 and (iv) any other or further orders/reliefs as this Hon'ble Authority may deemed fit in the facts and circumstances of the case, in the interest of justice and equity.

11. ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ತಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ಈ ದಿನದವರೆಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಆಶ್ವಾಸನೆಯನ್ನು ಕೊಡದಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮತ್ತು ಇದೇ ಡೆವಲಪರ್ ಈಗ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ಸಲುವಾಗಿ ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರನ್ನು ಹುಡುಕುತ್ತಿದ್ದೇವೆ ಎಂದು ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಹತ್ತಿರದ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಕಂಡುಬರದ ಕಾರಣ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವರು ಹೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು.


04/12/19

12. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 13/05/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 13/06/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190513/0002972** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲರ್‌ಗೆ Villa No. B603ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ರೂ. 3,85,43,962/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲರ್‌ಗೆ ಹಣಕ್ಕೆ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಡೆವಲರ್‌ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 3,85,43,962/- ಗಳ ಮೇಲೆ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತೆ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
4. ಡೆವಲರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ GST ರೂಪದಲ್ಲಿ ತುಂಬಿರುವ ರೂ. 26,22,146/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸುವ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 04.12.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer