

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿಯಾರ್ಡ್ ನಂ: CMP/180426/0000782

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿಯಾರ್ಡ್ ದಾರರು : Tameem Rehman  
No. 17, 2nd Floor, 3rd Cross,  
Annavappa Block, Marappa Garden,  
Bengaluru - 560046

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mr.Kailashchand  
Unishire Elan  
UNISHIRE HOUSING LLP,  
6, Railway Parallel Road, Nehru Nagar,  
Kumarapark West, Bengaluru - 560020

“ತೀಮ್”

ಫಿಯಾರ್ಡ್ ದಾರರಾದ Tameem Rehman ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿಯಾರ್ಡನ್ನು ರೊರ್ತಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿನುವ Unishire Elan ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿಯಾರ್ಡ್ ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I would like to file a complaint against Unishire Housing LLP, with regards to their project Unishire Elan Unit D905 for which the construction has stopped for over a year. We have made a total payment of 6 Lakhs rupees.

1  
16/9/18  
D  
16/9/18

After several site visits we were able to determine that the construction for this project has been stopped for several months, we contacted the developer and they informed us that due to some financial or regulatory issues the construction has been stopped and will start soon which did not happen. We later decided to withdraw and requested a refund. On January 23, 2018 we received an email stating that our cancellation has been processed and our refund will be issued within 60-90 days. As of today it has been more than 90 days and there is no sign of our refund.

Relief Sought from RERA :Retrieving invested funds along with interest

ఈ ఫియాఫ్ దన్న నోందాయిసికొండు ఎదురికి సోటిస్ నీడలాయితు.  
దినాంక: 05/06/2018 రందు ఫియాఫ్ దుదారరు హాసరా. నంతర డెవలపర్ మత్తు డెవలపర్ నదువణ వివాదద బగ్గె మాతనాడుఱ సాకష్టు సమయ తేగెదుకొండు అంతిమవాగి దినాంక:14/08/2018 రందు నాచవన్న కేళి తీఫిగెందు ఇడలాగిత్తు. ఫియాఫ్ దుదారరు తమ్మ ఫియాఫ్ దినల్ల ఏను కేళుత్తారేందరే డెవలపర్ ఇవరు ప్రాజెక్టు అన్న ప్రారంభ మాడబేకు ఇల్లువే తన్న హణవన్న వాపాస్ కొడబేచేందు కేళుత్తారే. ఆదరే ఒప్పంద పత్రవన్న నోడికొండాగ BBMP ఇంద డెవలపర్ ఇవరు Commence Certificate తేగెదుకొండ దినదింద 36 తింగళు అవరిగే ప్రాజెక్టు ముక్కాయగోళిసలు అవకాశవిరుత్తదే. ఆదరే డెవలపర్ ఇవరు Commencement Certificate తనగే యావ దిన బందిత్తు ఎందు హేళిల్ల అద్వరింద ఒక్కు పత్రద దినాంక:12/01/2017 అల్లింద 3 వషా ఎందరే జనవరి 2020 ఆగుత్తదే. ఆద్వరింద ఫియాఫ్ దుదారరు అవసరదల్లి ఈ ఫియాఫ్ దన్న సల్సిస్ద్దు కండుబరుత్తదే.

ఆదరే వాద మండిసువ సందభాదల్లి ఫియాఫ్ దుదారరు ఏను హేళుత్తారేందరే ప్రాజెక్టు జాగదల్లి డెవలపర్ ఇవరు కెట్టడద కేలస ప్రారంభమాడిరువుదిల్ల, ఇదరిందాగి తమగే ఆంతకవాగిరుత్తదే ఎందు హేళుత్తారే. తాను ఇదువరేవిగా రూ.6,00,000/- రూగళన్న కోటిరుత్తేనే ఎందు హేళుత్తారే.

*D  
110918*

ಆಧ್ಯಾರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಮಾಡಲು ಮತ್ತು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲವಾದ್ಯಾರಿಂದ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಾರಾ ನಂ.4ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

The Respondent submits that refund of the amount paid by the complainant is subject to the terms and condition of the Memorandum of Sale Agreement dated 12.01.2017 in case of unilateral cancellation from the Complainant/ Purchaser. It is submitted that as per clause No.9.03 of Memorandum of Sale Agreement entered into between the parties, the Respondent is entitled to deduct cancellation charges at Rs 5,00,000/- from the amounts returnable to the Purchaser. The said clause is extracted below for immediate reference.

9.03 :- "Cancellation charges shall be Rs 5,00,000/- (Rupees Five Lakhs Only) which shall be deducted from the amounts returnable to the Purchaser and the Purchaser has agreed to the said covenant and shall not raise any objections"

ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಬುಕ್ ಮಾಡಿದ ಫ್ಲೌಟ್‌ನ ಮಾರಾಟ ಹಣದ ಪ್ರಮೆಶ್ ರೂ. 5,00,000/- ಮುರಿದುಕೊಂಡು ಉಳಿದ ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಅದನ್ನು ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಾದ ಕೇಳಿದೆ. ಮೇಲಿನಂತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಅಗಿರುವುದು ನಿಜ. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರನು ತನಗೆ ಫ್ಲೌಟ್ ಬೇಡ, ತನ್ನ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಬೇಕು ಅಂತ ಈ ಫಿಯಾರ್ದಿನ ಮೂಲಕ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ.

ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:31/07/2022 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಈ ದಿನಾಂಕದ ಬಗ್ಗೆ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ. ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರ ಸ್ವಷ್ಟ ಉಲ್ಲಂಘನೆ.

3  
R. S. Patel  
[Signature]

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣದಲ್ಲಿ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು  
ತಮಗೆ ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಅನ್ನುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಿಲುವು ತಪ್ಪಿ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು  
ಯಾಕಾಗಿ ಪ್ರಾಚೀಕ್ಷ್ಯ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಸ್ಟಿಡ್‌ಲ್ಯಾರ್ ಅನ್ನುವುದು ಕೂಡಾ ಮುಖ್ಯವಾದ  
ವಿಜಾರ. ಏಕೆಂದರೆ ಅವರದೇ ಮೇಲಿನ ನಿಬಂಧನೆಯಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

In case the PURCHASER intends to cancel due to any extraordinary situation or compelling circumstances or reasons that are not within the control of the PURCHASER, the PURCHASER shall submit a Cancellation request in writing to the CONFIRMING PARTY/DEVELOPER.

2016 ಮತ್ತು 2017 ರಲ್ಲಿ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗ 2022 ಕ್ಕೆ  
ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದರೆ ಇದು ಕೂಡಾ ಒಂದು ವಿಧದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು  
ತಾಳ್ಳೆ ಮುಗಿದುಹೋಗಿರುವುದರ ಸಂಕೇತ. ಈ ಕೇವಲ 1/2 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2017 ರಲ್ಲಿ  
ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಕೇವಲ 1 1/2 ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು  
ಮುರಿದುಕೊಂಡು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಅದಕ್ಕೆ  
ಮುಖ್ಯ ಕಾರಣ ಅದರಲ್ಲಿ ಉಂಟಾಗಿರುವ ತತ್ತಂಕ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ  
ತಾವು Cancel ಮಾಡಿದ್ದರ ಬಗ್ಗೆ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಆ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ನೀಡುವ ಬಗ್ಗೆ  
ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಳುಹಿಸಿರುವ ಮೇಲೂ ಗಳ ಕಾಪಿಯನ್ನು  
ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳ  
Forfeit ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆಯೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ  
ರೂ.6,00,000/- ಚಲ್ಲಿ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವ ಕಲ್ಪನೆ  
ಅತೀರೇಕದ್ದು. ತಡ್ಡರಿಂದ ನಿಬಂಧನೆ 9.03 ಅಂತೆ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು  
ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಅಧಿಕಾರ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಮುಖ್ಯವಾದ ಅಂಶವೆಂದರೆ  
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 03/08/2016 ರಂದು ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಬುಕ್‌ಂಗ್  
Amount ಅಂಶಲೂ ದಿನಾಂಕ: 20/01/2017 ರಂದು ರೂ. 5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು  
ಮೊದಲ ಕಂತಾಗಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

D  
16/9/14

ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ನ ಕಟ್ಟುವಿಕೆ ಪ್ರಾರಂಭವೇ ಆಗಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಅದು ಫಿಯಾರ್ ದುದಾರರನ್ನು ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಪ್ರಚೋದಿಸಿದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿಯಾರ್ ದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ Forfeiture ಇಲ್ಲದೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಅದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಅಂತಿಮ ಅದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೆಂಬಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ ದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯಾರ್ಥ ಪ್ರಾಣಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯಾರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾರ್ ದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 26/04/18 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ರೇರಾ ದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಷ್ಟಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಈ ಸ್ವಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಷ್ಟಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾನ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕೆ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ ದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಪಷ್ಟಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಪಷ್ಟಕಾರರು ಪರಸ್ಪರ ಮಾತನಾಡಲು ವೇಳೆ ಕೇಳಿ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 14/08/2018 ರಂದು ತೀರ್ಣಿಗೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕುಲ್ಲಿನಿಂದ ಇತ್ಯಾರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಅದೇಶ:

Dev  
10/07/18

පියාපෑ

ಮೇಲೆ

ಚರ್ಚಿನ ಸಿದ್

ಕಾರಣಗಳಿಗೆ

ಪ್ರಯೋಗ

ಸಂಖ್ಯೆ

CMP/180426/0000782 ನ್ನು ಮುಕಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಡೇವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಂದ ಹೆಚ್ಚೆಗೆಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.6,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಡೇವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ 61 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಸದರಿ ಹಣ ಮತ್ತು ಅರ್ಥ ಏಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾಟಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ఫీయాందుదారరిగె ముఖ్యమించి దారరిగె ఈ ఆదేశద బగ్గె మాటితికోడువుదు.

[ఈ తీవ్రమైన బెంచుగారిగే నేరవాగి బెరళబ్బ మాడువ మూలక దినాంక  
01.09.2018 రండు ప్రకటిసలాగిదే].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಕಪ್ಪ) *Palakkapp*  
Adjudicating officer