

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180130/0000435

ದಿನಾಂಕ: 07 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : VISHVANATH SEETHARAM

B 208, Spartacus Apartment,
Jayanagara 4th T Block,
Near Svagath Mall,
Bangaluru - 560041

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Premia

Unishire skyscapes LLP,
36, Railway Parallel Road,
Nehru nagar, Kumarapark – West
Bangaluru - 560020

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ VISHVANATH SEETHARAM ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Premia ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

PNB IS ASKING FOR ORIGINAL LEASE DEED, HAVE LOOPED PREMIA
TEAM, NO RESPONSE TO CALLS, WHATZAP, SMS, EMAILS, IF WE GO
TO UNISHIRE OFFICE WE ARE TREATED LIKE OUTCASTES, THEY WONT
ALLOW US TO ENTER OFFICE, NEITHER RESPOND, OUR HARD EARNED
MONEY IS GOING AS EMI TO BANK, NO UPDATE FROM THEM ON

Dehu

COMPLETION OR HANDOVER. WHAT DO WE INFORM THE BANK GUYS, PL HELP GET THE FLAT WITH PENALTY FOR DELAY AND HANDOVER DATE COMMITMENT

Relief Sought from RERA : CONFIRMATION ON FLAT HANDOVER REFUND WITH PENALTY

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:08/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ **Meeting** ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಅಂತಿಮವಾಗಿ 03/09/2018 ರಂದು ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ, **Project** ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಲಕ್ಷಣಗಳು ಇರುವುದಿಲ್ಲ ಹಾಗೂ ತಮ್ಮನ್ನು ಸೈಟ್ ಒಳಗೆ ಬಿಡುತ್ತಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ **Delay Compensation** ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ **Project** ನ್ನು ದಿನಾಂಕ 31/07/2019 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ **Project** ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣವೇನು ಅಂತ **Para No. 11&12**ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ವಿಳಂಬವು ತಮ್ಮ ಕೈ ಮೀರಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದಂತು ನಿಜ. ದಿನಾಂಕ: 13/11/2013 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 30 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ **Project** ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮತ್ತೆ 6 ತಿಂಗಳ **grace period** ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

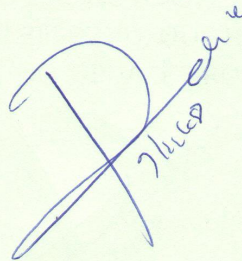
36 ತಿಂಗಳು from the date of Commencement Certificate ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ Commencement Certificate ಯಾವಾಗ ಬಂದಿದ್ದು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಯಾರೂ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 19/10/2013 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ದಿನಾಂಕವನ್ನೇ ಲೆಕ್ಕಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Delu

ಅಲ್ಲಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ **Project** ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನವೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪುನಃ ದಿನಾಂಕ:06/05/2017 ರಂದು **Memorandum of Agreement** ಅಂತ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ **Project** ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ:31/07/2019 ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 6ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ Flat ನ super built up area ದ 1 ಚದುರಡಿಗೆ 5/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರಲಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ವೇಳೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಲು ಸಾಧುವಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ^{ಒಸಕಿ} ~~ಫಿರ್ಯಾದಿ~~ 2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿದರೆ ಅದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಂತೆ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

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: 30/01/2018ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಯೋಜನೆಯು ದಿನಾಂಕ:16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆ ಪಡೆದಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.



ನಂತರ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ
ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ
ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ
ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/180130/0000435 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು Super built-
up Area ದ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay
Compensation ಅಂತ ಜನವರಿ 2018# ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ
ಸ್ವಾಧೀನದ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:
07.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer