

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180127/0000423

ದಿನಾಂಕ: 17 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : GURUDUTT R .V

Flat No 305, LVS Lavender,
Opposite Govt High School, Thanisandra,
Bengaluru - 560077

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Skyscapes LLP.,

Unishire Premia,
#36, Railway Parallel Road,
Nehru Nagar, Kumara Park West,
Bengaluru - 560020

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ GURUDUTT R .V ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Premia, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Originally promised handover date was 36 months from the date on commencement certificate which is 05/02/2014 and accordingly apartment should have been handed over by 05/02/2017. It has been more than a year and no construction has happened and only false promises from Unishire.

Relief Sought from RERA : Penalty from January 2017

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ **Meeting** ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನಂತರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ, **Project** ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಲಕ್ಷಣಗಳು ಹತ್ತಿರದ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ತನಗೆ ಕಾಣದೆ ಇರುವುದರಿಂದ 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. ಪಕ್ಷಕಾರರು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪ್ರಕಾರ **grace period** ಸೇರಿದಂತೆ 36 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ **Project** ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು.
4. ಅಂದರೆ ಅದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪ್ರಕಾರ ನಿಬಂಧನೆ 4.4(a) ಪ್ರಕಾರ 30 ತಿಂಗಳು ಎನ್ನುವುದನ್ನು **Commencement Certificate** ಕೊಟ್ಟ ದಿನದಿಂದ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಕೇಸಿನ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಕಿರುವ **Commencement Certificate** ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರಾರಂಭಿಕ ದಿನಾಂಕ:12/02/2014 ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಅಲ್ಲಿಂದ **grace period** ಸೇರಿದಂತೆ 36 ತಿಂಗಳು ಅಂದರೆ ಫೆಬ್ರವರಿ 2017 ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಎಂದು ಆಗುತ್ತದೆ.



5. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು ಹೆಚ್ಚಿನ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ಪೂರ್ತಿಯಾಗಿ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹ Project ನ್ನು ಬೇಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ Flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಮಾರ್ಚ್ 2017 ರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Delay Compensationಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 6ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ Flat ನ super built up area ದ 1 ಚದರ ಅಡಿಗೆ 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.

6. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾರ್ಚ್ 2017ರಿಂದ 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.

7. 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: 27/01/2018 ರಲ್ಲಿ 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.

(Handwritten signature)

ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ನಂತರ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:14/11/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾಲಾವಕಾಶವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಬಂಧ: **CMP/180127/0000423** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು Super built-up Area ದ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತ ಮಾರ್ಚ್ 2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 17.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer