

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180129/0000428

ದಿನಾಂಕ: 19 ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : AVINASH.S

No 5, paramount regency,
flat 003, hennur main roa, jyothi school,
kacharakanahalli, Bengaluru - 560084

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Skyscapes LLP.,

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

“ಶೀರ್ಷ್ಠ”

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

1) Calls are not answered for the last 6 months. 2) No work progress at the project site for the past 8 months. 3) Bank has paid 80% of the total value of the apartment, and i have been pre EMI for 20 months without tax rebate. 3) Customers are refused entry into the office. 4) No concrete date of delivery, just bogus news. 5) At least one more year of work is pending.

19/01/19

Relief Sought from RERA : Penalty and promised rental from January 2017

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಿ, ಅವರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ **Meeting** ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನಂತರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ಸಾಕಷ್ಟು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:08/01/2019 ರಂದು ತಮ್ಮ ಪರ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ, **Project** ಆನ್ನು 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. ದಿನಾಂಕ: 23/06/2016 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 30 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ **Project** ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಅಂದರೆ **Commencement Certificate** ಬಂದ 30 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ಕೇಸಿನ ಪರ ವಕೀಲರು ಇದೇ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಇರುವ ಇನ್ನೊಂದು ಕೇಸ್ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ 423 ರಲ್ಲಿ ತಾಕಿರುವ **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.

4. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು 80% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ Penalty ಹಾಗೂ Refund ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. **Project** ನ್ನು ಬೇಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ Flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.
5. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಮಾರ್ಚ್ 2017ರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Delay Compensationಗೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 6ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ Flatನ super built up area ದ 1 ಚದುರಡಿಗೆ 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 ಆಂತ ಕೊಡಲು ಸಾಧುವಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
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: 29/01/2012 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಯೋಜನೆಯು ದಿನಾಂಕ:16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆ ಪಡೆದಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 08/01/2019 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಗೈರು ಹಾಜರಿ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ನಂತರ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:08/01/2019 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Commencement Certificate ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರಲೇ ಇಲ್ಲ.

7. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ 423 ರಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:14/11/2018 ರಂದು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟ Commencement Certificate ಅನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿ ಇದನ್ನೇ ಇತರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳಿಗೆ ಬಳಸಬಹುದೆಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180129/0000428** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತಿಮ ಮಾರ್ಚ್ 2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಅವರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿಗಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 19.01.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer