

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180729/0001089

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 4 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : VENKATESH K .S

A 105, Riveria Block,  
The Canopy Apts,  
Agara Main Road, Babusabpallya,  
Bangaluru - 560043

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Kirthi K Mehta

Unishire Verzure  
Unishire Properties LLP,  
36, Railway Parallel Road,  
Neharu nagar, Kumarapark – West  
Bangaluru - 560020

“ತೀರ್ಪು”

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

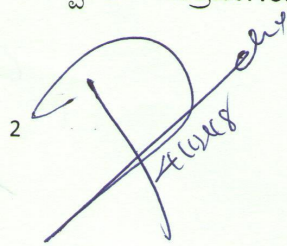




I have booked the flat (unit 202) in Unishire Verzure on 24th March 2015 and availed home loan through SBI. As per payment schedule, I have been paying the money to Unishire as agreed. During the booking, Unishire promised that the flat would be handed over in 36months (which is supposed to be March 2017). Last two years, project construction works has been stopped and reason stated due to RERA, demonetization, etc. But actually, they don't have sufficient funds for the project construction. I have been trying to get connect with their customer relationship manager and they are not responding to our calls or emails. I am also hearing from other projects of Unishire that Unishire has defaulted in many projects and all projects are stopped. I have significantly impacted with monthly EMI (INR 40,000) towards home loan and existing rental commitment (INR 24000) due to flat has not been handed over on time. Now, I am not getting confident that flat will be handed over to me.

Relief Sought from RERA : Flat hand over or refund with penalty

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಅದರ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ : 30/08/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ, ಅವರ ಪರವಾಗಿ ಸಚಿನ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿ Authorization Letter ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ : 18/09/2018ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ ತನಗೆ Refund ಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಿರುವುದರ ಮೂಲ ಉದ್ದೇಶ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಎಳಂಬ ಮಾಡುತ್ತಿರುವುದು. ಸುಮಾರು 2 ವರ್ಷಗಳಿಂದ ಕೆಲಸ ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ. ಮಾರ್ಚ್ 2017ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿದ್ದ ಡೆವಲಪರ್ ಇದುವರೆಗೂ ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಮತ್ತು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ Project ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2020 ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ 3 ವರ್ಷಗಳಿಗಿಂತಲೂ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಾಲ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವ ದಿನಕ್ಕಿಂತಲೂ ಹೆಚ್ಚಿನ ಕಾಲವನ್ನು Project ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದು ದಿನಾಂಕ : 22/03/2014ರಂದು.





3. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು 36 ತಿಂಗಳು & 6 ತಿಂಗಳು Grease period ಸೇರಿದಂತೆ ಸಪ್ಟೆಂಬರ್ 2017ಕ್ಕೆ ತಮ್ಮ Project ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲೇ ಬೇಕಿತ್ತು. ಹಾಗೆಯೇ from of date of commencement certificate ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ commencement certificate ಅನ್ನು BBMP ಯಿಂದ ದಿನಾಂಕ:13/11/2014 ರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ದಿನಾಂಕ:13/11/2014 ರಿಂದ 42 ತಿಂಗಳು ಅಂದರೆ ಮೇ 2018 ಅಂತ ಆಗುತ್ತದೆ.

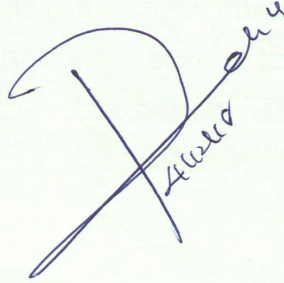
4. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಜುಲೈ 2020 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುವುದು ತುಂಬಾ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದಕ್ಕೂ ಮಿಗಿಲಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಜನವರಿ 2016ರಿಂದ ಹಣ ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಎಪ್ರಿಲ್ 2016ರ ವೇಳೆಗೆ ಅವರು 40 ಲಕ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಬಳಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Projectನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆಂಬರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡುವಂತಹದ್ದೇನೂ ಇಲ್ಲ. ಈ ಮಾತನ್ನು ಯಾಕಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತೇನೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದುಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಯಾವುದೇ Projectನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಅವರಿಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ನಿರ್ದಿಷ್ಟವಾಗಿ ಇಂತಹ ಕಾರಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟರೆ ಮಾತ್ರ Projectನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಕಾರಣಗಳು ಅನ್ನುವುದೇನೂ ಅಲ್ಲ.

5. ಪಕ್ಷಕಾರರು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಿಬಂಧನೆ 10(C) ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಅದರಲ್ಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಯಾವುದೇ Default ಇಲ್ಲದೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಸ್ವ-ಇಚ್ಛೆಯಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು 5 ಲಕ್ಷ ರೂ.ವರೆಗೆ ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಹ ಸಹಿ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೋರಿಸಿರುವ ವಿಳಂಬವು ಅವರ ಆ ಹಕ್ಕನ್ನು ಕಸಿದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ.

*Peru*



6. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ಮತ್ತು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣ ಹಾಗೂ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ರೂ.58,68,741/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 12% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯು ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದು ನಿಯಮ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
8. 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: 29/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಕಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಕಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 08/09/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:





## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/180729/0001089** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
1. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದ ಸಾಲ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GSI ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 04.12.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer