

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180218/0000490

ದಿನಾಂಕ: 25 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Santosh Heroorker, Vasavi Heroorker
Bhagyalakshmi Nivas, #F6, 5th Main, 10th Cross,
R K Layout Padmanabhanagar,
Bengaluru – 560070

ವಿದ್ವಾಂಸ

ಎದುರಿದಾರರು : Kirti Mehta
Unishire Spacio,
UNISHIRE BUILDTECH LLP,
36, Railway Parallel Road, Nehru Nagar,
Kumarapark West, Bengaluru - 560020

“ತೀರ್ಮಾನ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Santosh Heroorker, Vasavi Heroorker ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇಕಾರ್ಡ್ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Spacio, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We have purchased a flat (C-402) at the above mentioned project, Unishire Spacio. The booking was done in May 2017 and the Sale Agreement was signed on 22nd May 2017, with a Delivery Date of Dec 2018. The construction of the project was at Snail's pace till early 2017. The construction has been completely stopped since about a year and we are not getting Satisfactory Response from the builder

(Signature)

about the commencement of construction. Whenever we raise an issue, the builder only blames "Govt Regulations" like GST & RERA for not commencing the construction. We are wondering how could RERA be a block on construction activity. We have already paid nearly Rs.70 lakhs as the principal over the period of past 8 Months only to witness tremendous inconvenience, mental agony and mental harassment. Besides, Our calls & emails to the promoters of the builder regularly goes unanswered. Our objective of raising this complaint with Rera is to help us to secure our apartment purchase and ensure the builder Restarts the construction with 30 days from Now and on a fast track basis. If the Builder is NOT CONFIDENT of delivering this project, ideally it would be their moral obligation to refund all the buyers, the principal component along with the interest.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಣ ವಿವಾದದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:14/08/2018 ರಂದು ಪಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಬೇಕು ಇಲ್ಲವೇ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಕಾರ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳು grace period ಇರುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಜೂನ್ 2019 ರ ವರೆಗೆ ಅವಕಾಶವಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಜಾಗದಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಕಟ್ಟಡ ಪ್ರಾರಂಭವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ, ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಮಗೆ ಆಂತಕವಾಗಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಈಗಾಗಲೇ 2017 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ರೂ.70,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಮಾಡಲು ಮತ್ತು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ Undertake ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

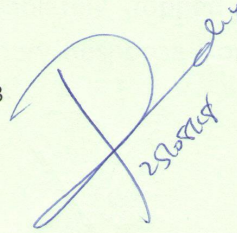
Devi
25/08/18

ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಕಾರಣವೇ ಉಂಟಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2019 ರ ವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕಾಲಾವಕಾಶ ಇರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿಲ್ಲತಕ್ಕದ್ದಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.9 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

The Respondent submits that as per the terms and conditions of the agreement, the respondent is required to deliver the possession of the apartment by December 2018 plus 6 months grace period subject to receiving the entire sale consideration and other levies payable by the complainant. Thus, the respondent has got time till end of June 2019 to deliver apartment in favour of the complainant. Under these circumstances, the complaint that is filed by the complainant is premature alleging inaction on the part of the respondent in completion of the project. As aforesaid the respondent after obtaining of statutory clearance has taken up construction activity and the construction is almost nearing completion.

ಅಂದರೆ ಜೂನ್ 2019 ರ ವರೆಗೆ ಅವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿರುವುದರಿಂದ ಈಗಲೇ ತಮ್ಮ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದೇ ತಪ್ಪು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಬಹಳವೇದನಾ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2019 ರ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕು. ಆದಕ್ಕೆ ತಪ್ಪಿದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎಲ್ಲಾ ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರು ಎಂದು ಹೇಳಬಹುದು.

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:18/02/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾ ದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು.



ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪರಸ್ಪರ ಮಾತನಾಡಲು ವೇಳೆ ಕೇಳಿ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:14/08/2018 ರಂದು ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180218/0000490 ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಾಗಿದೆ

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಯಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ಮುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ grace period ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2019 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಂದು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಜುಲೈ 2019 ರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಮತ್ತು ನಿಯಮ 16 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ :25.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer