

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/171201/0000286

ದಿನಾಂಕ: 19 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : GEDI SHILPA REDDY

311,Shobha Sapphire, amrutahalli,
Bengaluru - 560092

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire skyscapes LLP.,

Unishire Premia,

Kirti Mehta,

No36, railway parallel road,nehru Nagar,

Next to Ready petrol bunk,kumara park West,

Bengaluru - 560020

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ GEDI SHILPA REDDY ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Premia, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಓಗಿ ಇರುತ್ತದೆ.

Was promised delivery by 2016.still no sign. has committed fraud by saying 66 flats in agreement to 77 now. also UDS is different in different agreement. no work done in last 15 + months

Relief Sought from RERA :Interest from January 2017.intetest on maintenance

[Handwritten signature]
19/09/18

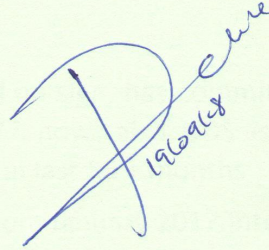
ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:05/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:08/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ರಾಜಿ ವಿಚಾರದಲ್ಲಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಬಾರಿ ಮಾತನಾಡಿಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:14/08/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Claim ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 2016 ಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಅದರೆ ಅದರಂತೆ ಮುಗಿಸದಿರುವುದು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ನಡುವೆ ಮೀಟಿಂಗ್ ನಡೆದಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಯತ್ನ ವಿಫಲವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಪ್ರಾರಂಭವಾಗಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:23/07/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ನಾನು 2013 ರಲ್ಲಿಯೇ ರೂ. 47 ಲಕ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ರೇರಾದಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಒಂದು ವೇಳೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಗಿಸಲು ತಡವಾದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.5/- ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದರೆ ರೂ.5,00,000/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕಳೆಯಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೇ ಗ್ರಾಹಕರ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಸಾರಾಟ ಮಾಡಿದ ನಂತರ ಬಂದ ಹಣದಿಂದ ಗ್ರಾಹಕರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಿರೋಧವನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ 11/03/2014 ರಿಂದ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಅವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭವನ್ನು ಮಾಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

Pen
19/08/18

ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/07/2019 ಎಂದು ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ 2013 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಈಗ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಾಗ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ನೆನಪಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಒಪ್ಪಲಾಗದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ ಮುರುಗಡೆ ಇಲ್ಲದೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

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:01/12/2017 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಸದರಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ 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. ರಾಜಿ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:14/08/2018 ರಂದು ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


19/08/18

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/171201/0000286 ನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಯಾವುದೇ ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡದೆ ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಸಿಂಧಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಇದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಆ ಹಣದ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.25% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ Tax ತುಂಬಿದ್ದರೆ ಅದನ್ನು ಫಿಯಾದುದಾರರು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೀರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 19.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer