

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180608/0000901

ದಿನಾಂಕ: 31 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SUJATHA BARKUR

247, 6th B Main Road,

Yelahanka New Town, Bengaluru - 560064

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Skyscapes LLP

Unishire Premia,

No. 36, Railway Parallel Road, Nehru Nagar,

Kumara Park West, Bengaluru - 560020

“ಶೀರ್ಷಿಕೆ”

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

There is no progress on the project. The possession was supposed to happen in Dec 2016. It is mid 2018 now and there is still an year worth of work pending.

Relief Sought from RERA : Penalty from January 2017

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ **Meeting** ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಅಂತಿಮವಾಗಿ 03/09/2018 ರಂದು ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

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. ದಿನಾಂಕ: 19/10/2013 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 36 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ **grace period** ಸೇರಿ **Project** ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

36 ತಿಂಗಳು from the date of Commencement Certificate ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ Commencement Certificate ಯಾವಾಗ ಬಂದಿದ್ದು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಯಾರೂ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 19/10/2013 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ದಿನಾಂಕವನ್ನೇ ಲೆಕ್ಕಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ **Project** ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2016 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ **Project** ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ:31/07/2019 ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ಮನವಿಯಲ್ಲಿ ಜನವರಿ 2017 ರಿಂದಲೇ **Delay Compensation** ಬರಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 6ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ Flat ನ super built up area ದ 1 ಚದರ ಅಡಿಗೆ 5/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಲು ಸಾಧುವಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ನವೆಂಬರ್ 2016 ರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ಮೇ 2017 ಕ್ಕೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರುತ್ತದೆ.

ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ 2016 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಬಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿದರೆ ಅದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಂತೆ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

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:08/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



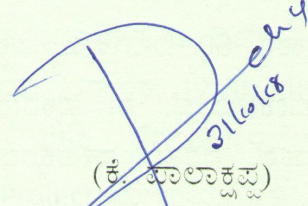
ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/180608/0000901 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು Super built-up Area ದ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.5/- ರಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತ ನವೆಂಬರ್ 2016 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರವರೆಗೆ ಮತ್ತು ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ರೂ.12/- ರಂತೆ Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 31.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].


(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer