

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180129/0000427

ದಿನಾಂಕ: 31 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : JAGADISH .R

#156/1, 18th Cross, Rangaswamy Temple Street,
Bengaluru - 560053

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Premia

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

“ಶೀರ್ಷ್ಠಿ”

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

It's been more than a year there is no progress in the project and a lot of work is pending which can be at least for one more year. Unishire has not updating any clear details on the current affair and giving misleading information about the project.

Relief Sought from RERA : Penalty / Refund

Deny
21/10/18

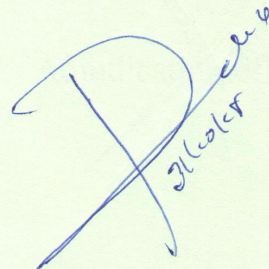
ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ 08/06/2018 ರಂದು ಮೀಟಿಂಗ್ ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ Conciliation ವಿಫಲವಾಗಿದ್ದರಿಂದ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Project ನಿಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ Project ನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2019 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ Project ವಿಳಂಬವಾಗಲು ಕಾರಣವೇನು ಅಂತ Para No. 11&12ರಲ್ಲಿ ಸೇರಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ವಿಳಂಬವು ತಮ್ಮ ಕೈ ಮೀರಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ನಿಜವಾಗಿರುವುದಂತು ನಿಜ. ದಿನಾಂಕ: 21/04/2017 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ಹಾಗೂ 6 ತಿಂಗಳ grace period ಸೇರಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ಕ್ಕೆ Project ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Project ನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ.

ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ನೀಡಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Complainant prays that the Hon'ble Authority be pleased to order refund of Rs.20,99,015/- along with interest from the date of receipt of payment and cancellation of the Sale Agreement. Further, the complainant seeks an order of compensation towards the default on behalf of the Respondent and failing to handover the property as agreed in the Sale Agreement. The documents produced at the time of arguments maybe perused before passing the final award.

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ Agreement ನ ನಿಬಂಧನೆ 10(C) ಕಡೆ ತನ್ನ ಗಮನ ಸೆಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.



Cancellation charges- Cancellation charges shall be Rs.5,00,000/- Which shall be deducted from the amounts returnable to the PURCHASERS and the PURCHASERS has agreed to the said covenant and shall not raise any objections.

ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಸನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡು ದಿನಾಂಕ:21/04/2017 ರಂದು ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು ಅಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನೋಂದಣಿ ಮಾಡಿ ದಿನಾಂಕ:31/07/2019 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬಹುದಾಗಿತ್ತು. ಅದರಂತೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:31/07/2019 ರಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಯಲ್ಲಿದೆ ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಹೀಗಿದ್ದಾಗಲೂ ಈ ಪ್ರಕಾರದಲ್ಲಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ರೂ.5,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

Annexure - A ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೌಲ್ಯ ರೂ.89,95,077/- ರೂಗಳು ಇರುತ್ತದೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:21/04/2017 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಕೇವಲ 20 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

Annexure - A ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಹಂತ ಹಂತವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅದರಂತೆ ಅವರು ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಅಂಶದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದರೆ ಈಗ ಜುಲೈ 2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19 ರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಅಂಶವನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

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:29/01/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ದಿನಾಂಕ:16/05/2018 ರಂದು ಅನುಮೋದನೆಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ ಮೀಟಿಂಗ್ ಮಾಡಲೆಂದು ಹೇಳಿ ನಂತರ ಅದು ವಿಫಲವಾಗಿ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ, ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180129/0000427 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡದೆ ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಇದಕ್ಕೆ ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸವರಿ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.25% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ 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