

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181015/0001456

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 08ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Mrs. SMITHA CHANDRASHEKARAI AH

#76/9, Promenade -2

Flat No F-1, Nandidurga Road

Bengaluru – 560046.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Elan,

UNISHIRE HOUSING LLP,

36, Railway Parallel Road, Nehru Nagar,

Next to Reddy Petrol Bunk,

kumara Park West

Bengaluru -560020

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MRS. SMITHA CHANDRASHEKARAI AH ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Elan ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The Applicant was allotted a unit bearing No. D- 203 in the project bearing name Unishire Indira Elan to be constructed by the Respondent and towards the same, the Respondent issued a Payment Schedule to the Applicant. Accordingly, the

Demu
08/03/19

Applicant advanced a sum of Rs. 3,00,000/- towards the booking amount for the Unit. The receipt of the same has been acknowledged by the Respondent on 28.04.2016. The Respondent had represented to the Applicant that the project would be completed within a period of 3 years and subsequent to the receipt of the booking amount, had assured to proceed with the execution of the sale agreement.

Relief Sought from RERA: Refund of Rs. 3Lakhs + 18% interest + compensation

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 30/11/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದಾ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಜಗದೀಶ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ವಿವಾದದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 23/01/2019 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಲೇ ಇಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2016 ರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ 2017 ರಲ್ಲಿ Cancellation ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಪ್ರಕಾರ 2018 ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/07/2022 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.4ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

The Respondent submits that the complainant has withdrawn and has requested for a refund. The refund of the amount paid by the complainant is subject to the terms and conditions of the policy of the company and as per Letter of Allotment. As per the said clause, the

Devi
b71031/9

refund is made after deduction of 25% of the basic cost and will be paid only within 60 days of the re-allotment of the apartment.

4. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರೆ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಇಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. 2017 ರಲ್ಲಿಯೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಮನವಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಕೂಡ ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ಸಕಾರಾತ್ಮಕ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ಈಗ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 2022 ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ತನಗೆ ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.
5. ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2022 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ ಅಂತ ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಈ ದಿನಾಂಕದ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ. ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2)ರ ಸ್ಪಷ್ಟ ಉಲ್ಲಂಘನೆ.
6. 2016 ರಲ್ಲಿ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈಗ 2022 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದರೆ ಇದು ಕೂಡಾ ಒಂದು ವಿಧದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ತಾಳ್ಮೆ ಮುಗಿದುಹೋಗಿರುವುದರ ಸಂಕೇತ. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಕೇವಲ 6 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕಟ್ಟುವಿಕೆ ಪ್ರಾರಂಭವೇ ಆಗಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಅದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಪ್ರಚೋದಿಸಿದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ Forfeiture ಇಲ್ಲದೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಅದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ದಿನಾಂಕ: 20/03/2017 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಕಳುಹಿಸಿದ E-mail ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

As this juncture owing to unforeseen circumstances, we regrettably inform you that under the difficult circumstances, we would not be able to immediately process your request for refund of the amount paid with interest as was earlier informed to you.

However, we would like inform you that the interest of customer is our highest priority and we shall abide by our assurance and would

Devi
08/03/19

44

- 2021/9

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181015/0001456 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.3,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ಈ ದಿನದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 08.03.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer

