

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180814/0001141

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 4 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SHUKLA PAUL BISWAS

C/O Mrs. Sushmita Paul, B101 ,
Mantri Serenity apartment,
Doddakalasandra, Kanakpura Road,
Opposite City Engineering , College,
East Khasi Hills- 560062

ವಿರುದ್ಧ

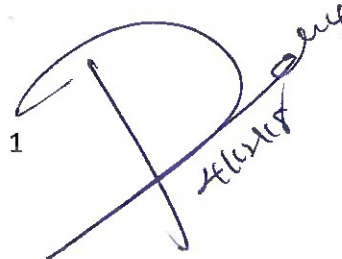
ಎದುರಿದಾರರು : Pratik Mehta

Unishire Elan,
UNISHIRE HOUSING LLP,
36, Railway Parallel Road, Nehru Nagar,
Kumarapark West, Bengaluru -560020

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SHUKLA PAUL BISWAS ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Unishire Elan, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1

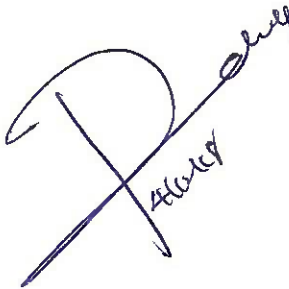


1. Booked one 3 BHK Flat with booking amount (Rs. 1 Lac) paid in Dec'2014 and subsequent 20% (Rs. 1030316) paid on 2nd March'2015. They have promised to give possession by 2018 but till now, work has not started. 2. In May'2016, put cancellation request and requested for refund of total amount of Rs.1170921 with interest. 3. After that many false promises had been made to refund the amount, which were never fulfilled. 4. Sent many mails and made several telephonic calls to follow up for Refund but no positive response from Unishire Management. 5. From last 1 year, Security guards do not allow to enter in the office for meeting/ discussion. 6. Clueless about the builder's whereabouts. Office does not respond to any information sought for.

Relief Sought from RERA :Refund of total amount with interest

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 06/09/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಅವರ ಸಹೋದರಿ ಹಾಜರಾಗಿ ಅಧಾರಿಟಿ ಲೆಟರ್ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಣ ವಿವಾದದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:16/11/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಏನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಲೇ ಇಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2014 ರಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗೊಳಿಸಲಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಮೇ 2016 ರಲ್ಲಿ Cancellation ಮಾಡಲು ಕೋರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಪ್ರಕಾರ 2018 ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/07/2022 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

2



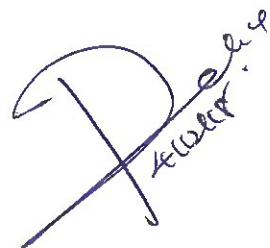
3. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ನಂ.4ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

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 dated 19.02.2015. As per the said clause, the 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. 2016 ರಲ್ಲಿಯೇ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಮನವಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರು ಕೂಡಾ ಅದರ ಬಗ್ಗೆ 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 ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ. ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರ ಸ್ವಷ್ಟ ಉಲ್ಲಂಘನೆ.

6. 2014 ಮತ್ತು 2015 ರಲ್ಲಿ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ಈಗ 2022 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದರೆ ಇದು ಕೂಡಾ ಒಂದು ವಿಧದಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರ ತಾಳ್ಮೆ ಮುಗಿದುಹೋಗಿರುವುದರ ಸಂಕೇತ. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಕೇವಲ 1 1/2 ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕಟ್ಟುವಿಕೆ ಪ್ರಾರಂಭವೇ ಆಗಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಅದು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಪ್ರಚೋದಿಸಿದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫರ್ಯಾದಿದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಯಾವುದೇ Forfeiture ಇಲ್ಲದೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಅದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.



7. 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:14/08/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 28/09/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180814/0001141** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.11,30,316/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒಪ್ಪಂದದ ರದ್ದು ಪತ್ರವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:04.12.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಖಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer