

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180813/0001138

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 4 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : K. R. PAUL

**B101 , Mantri Serenity
apartment,Doddakalasandra,
Kanakpura Road, Opposite
City Engineering College,Bengaluru - 560062**

ವಿರುದ್ಧ

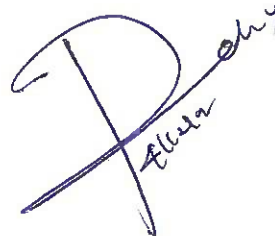
ಎದುರಿದಾರರು : Pratik Mehta

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

“ತೀರ್ಪು”

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

1. Booked one 3 BHK Flat with booking amount (Rs. 1 Lac) paid in Dec'2014 and subsequent 20% (Rs. 10,70,921) paid on 2nd



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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 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 ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಇಲ್ಲ. ಅದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರ ಸ್ಪಷ್ಟ ಉಲ್ಲಂಘನೆ.
6. 2014 ಮತ್ತು 2015 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 1 1/2 ವರ್ಷದಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡು ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕಟ್ಟುವಿಕೆ ಪ್ರಾರಂಭವೇ ಆಗಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಅದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಪ್ರಚೋದಿಸಿದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ 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:13/08/2018 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 ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ;

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180813/0001138 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.11,70,921/- 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. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating Officer