

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180809/0001128

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 12 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **RICHA PRASAD,**

House # 85, 23rd Cross,
16th Main, BTM II Stage,
Bengaluru – 560076.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **Pratik Mehta**

Unishire Elan,
Unisher Houseing LLP
No. 36, Railway Parallel Road,
Nehru Nagar, Kumara Park West
Bengaluru- 560020

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **RICHA PRASAD**, 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 2- 2 BHK Flats in Jan'2015. Have been promised to give possession by 2018 but till now work has not started. 2. In May'2016 , put cancellation request and refund the 20% (17.68 Lakhs) booking amount. 3. After that many false promises had been made to refund

Pratik Mehta
12/12/18

the booking amount, never refund the amount. 4. Sent many mail to follow up for Refund but no response from Unishire Management team. 5. From last 1 year, no management representative sits in Unishire office. Security guards do not allow to enter in the office. 6. Clues less about the builder's where about. Office does not respond any information.

Relief Sought from RERA : Refund of 20% booking amount with interest

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 06/09/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 28/09/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಜಗದೀಶ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತದನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಕೀಲರ ಮೂಲಕ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪರ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ, ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ 15,68,000/- ಹಣವನ್ನು ತನಗೆ ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎರಡು Flatಗಳನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದು ಅವುಗಳ ನಂಬರ್ D-705 ಮತ್ತು D-706 ಇರುತ್ತದೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಓದುತ್ತದೆ.

RECEIVED a sum of **Rs. 867429/-** (Rupees Eight Lakh Sixty Seven Thousand Four Hundred Twenty Nine Only) in the following manner from **Mrs. Richa Prasad**, in the residential apartment building, **Apt No D0705, "Unishire Elan"** Rachenahalli, being the booking charges of the unit.

Sl.No	Date	Cheque No.	Bank	Amount Rs
01	17.01.2015	385558	ICICI Bank	100000
02	11.03.2015	385560	ICICI Bank	767429
			Total	867429

Richa Prasad
12/12/18

RECEIVED a sum of Rs. 867429/- (Rupees Eight Lakh Sixty Seven Thousand Four Hundred Twenty Nine Only) in the following manner from **Mrs. Richa Prasad**, in the residential apartment building, **Apt No D0706, "Unishire Elan"** Rachenahalli, being the booking charges of the unit.

Sl.No	Date	Cheque No.	Bank	Amount Rs
01	17.01.2015	385559	ICICI Bank	100000
02	11.03.2015	385561	ICICI Bank	767429
			Total	867429

4. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ Flatನ ಮೌಲ್ಯದ 20ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಬಗ್ಗೆ ದಾಖಲೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2020ಕ್ಕೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. 2015ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು 2020ಕ್ಕೆ ಯೋಜನೆಯನ್ನು ಮುಗಿಸುತ್ತಾರೆನ್ನುವುದು ಸರಿಯಾದ ವಿಚಾರವೇ ಅಲ್ಲ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡನೆಯ Para No. 6ರಲ್ಲಿ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ವೆಬ್‌ಸೈಟ್ 2016ರಲ್ಲಿ ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಯೋಜನೆಯ ಕೆಲಸವನ್ನು ಮಾಡಿರಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಬೇಸರಗೊಂಡ ತಾನು ಯೋಜನೆಯಿಂದ ಹೊರಗಡೆ ಹೋಗುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯಲು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ.

5. 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: 09/08/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

3
12/12/18

6. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 28/09/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180809/0001128** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.17,34,858/- 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.
5. 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: 12.12.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer
12/12/2018