

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180611/0000906

ದಿನಾಂಕ: 07 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : APARNA PRASANNA

No. 202, Srinivasa Nilaya,
14th Main Road, Subramanyanagara,
Bengaluru - 560021

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Unishire Premia

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

“ತೀರ್ಪು”

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

Developer promised delivery of the Flat in Oct 16, till date , Flat not handed over, Work stopped at Site, No ownership, Cannot reach the Developer, not committed in handing over the Flat .

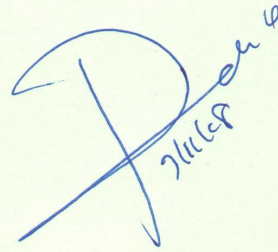
Relief Sought from RERA : Refund of amount along with Interest and penalty

Devi
hlu

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರೊಂದಿಗೆ **Meeting** ಮಾಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಅಂತಿಮವಾಗಿ 03/09/2018 ರಂದು ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ, Project ನ ಕೆಲಸವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಲ್ಲಿಸಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಗೆ ನೀಡಿದ್ದ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಪರವಾಗಿ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ Project ನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2019 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ Project ವಿಳಂಬನಾಗಲು ಕಾರಣವೇನು ಅಂತ Para No. 11&12ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ವಿಳಂಬವು ತಮ್ಮ ಕೈ ಮೀರಿತ್ತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿರುವುದಂತು ನಿಜ. ದಿನಾಂಕ: 29/01/2015 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 36 ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ Project ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Project ನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ.

36 ತಿಂಗಳು from the date of Commencement Certificate ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ Commencement Certificate ಯಾವಾಗ ಬಂದಿದ್ದು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಯಾರೂ ಆ ದಾಖಲಾತಿಯನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ದಿನಾಂಕ: 29/01/2015ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದ ದಿನಾಂಕವನ್ನೇ ಲೆಕ್ಕಕ್ಕೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 36 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಜನವರಿ 2018ಕ್ಕೆ ತಮ್ಮ Project ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ Project ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ:31/07/2019 ಎಂದು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ಮನವಿಯಲ್ಲಿ ಮಾರ್ಚ್ 2017 ರಿಂದಲೇ Delay Compensation ಬರಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಿಂದ 3 ವರ್ಷ ಎಂದರೆ ಜನವರಿ 2018 ಆಗುತ್ತದೆ.



ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಾನು 1 ಕೋಟಿ ರೂ.ಗಿಂತ ಹೆಚ್ಚಿನ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತನ್ನ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ಪೂರ್ತಿಯಾಗಿ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದರೂ ಸಹ Project ನ್ನು ಬೇಗ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ Flat ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ದಿನಾಂಕ:16/10/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ನೀಡಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ Delay Compensation ಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗದೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿ Delay Compensation ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ.

ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಫೆಬ್ರವರಿ 2018ರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Delay Compensation ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 6ರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ Flatನ super built up area ದ 1 ಚದರ ಅಡಿಗೆ 5/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿರಲಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ವೇಳೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಫೆಬ್ರವರಿ 2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರೂ.ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಿದರೆ ಅದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ರಂತೆ ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

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: 11/06/2018ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ.

Devi
7/11/18

ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ವಾದಕ್ಕೆಂದು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:25/09/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180611/0000906 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅವರ ಪ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು Super built-up Area ದ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.12/- ರಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಅಂತ ಫೆಬ್ರವರಿ 2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 07.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer