

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/80526/0000858

ದಿನಾಂಕ: 09 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Baiju Rajan
R/o Flat no.1, Gerry Raffles square,
Stratford. London, E11BG,
Bengaluru -560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SkyLark Mansionspvt Ltd,
Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited
Skylark chambers, Ulsoor road Bangalore
Bengaluru Urban Pincode: 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು **Baiju Rajan** ಎನ್ನುವವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Skylark Ithaca**, ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿದ್ದರು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು T-12-602 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಒಟ್ಟು ಮಾರಾಟದ ಮೌಲ್ಯ ರೂ.27,99,420/- ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ದಿನಾಂಕ: 18/03/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿದ್ದು ಅದೇ ದಿನ ರೂ. 42,900/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತದನಂತರ ಕಾಲಾನುಕ್ರಮ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 31/01/2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದು ಮತ್ತು 6 ತಿಂಗಳ grace period ಇರುತ್ತದೆ.

Done
26/1/18

ತಾನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು 10 ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು EMI ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತನಗೆ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ಒತ್ತಾಯ ಮಾಡಿದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿರುವ EMI ಹಣವನ್ನು ತನಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 7 ತಿಂಗಳು EMI ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ EMI ಗಳನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಆದೇಶಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ತನಗೆ 15 ಸಾವಿರ Cost ಅನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಕೇಸನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಕಿದ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತಾವು Pre EMI ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರ ಇಷ್ಟಪಟ್ಟರೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಅಂಶಗಳತ್ತ ನೋಡಬಹುದಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

However, we have below offer that we can make to customer to make the client happy:

- We have Eleven Tower (Tower 1 to Tower 11) in the project which is under completion, if the client wish to shift from his present unit to any of the unit in these Eleven towers, he may do so by just paying the differential charges if any.
- This will help him to get the possession much before (at least one year plus) as compared to the possession is supposed to get as per his Agreement to sell and construction agreement.
- To discuss and offer this we had called client to meet, but the client has not come forward to meet.

Handwritten signature and date: 9/6/20

d) Therefore we do not understand the intention of complainant for making such a complaint under the provisions of honorable RERA and if he is having any vested interest in doing so.

We submit our prayer to Hon'ble authority to kindly dismiss this complaint with the above facts.

ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಬೇಕಾದ ಅಗತ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಒಂದು ಅಂಶವೆಂದರೆ ತಾನು ಏಕಾಗಿ EMI ಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಆದರೆ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ: 19/04/2018 ರಂದು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದು 5 EMI ಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದೀರಿ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 02/05/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ರೀತಿ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

However we assure you that we would full fill our obligation of paying the PRE EMI'S and would do so by adjusting the amount due to you of Rs.96,016, against the current due payable to us of Rs. 21,3026(Including payment due as per schedule in March 2018)

ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿದರೆ Pre EMI ಉಳಿದುಕೊಂಡಿರುವುದು ಸಿದ್ಧವಾಗುತ್ತದೆ. ತನಗೆ EMI ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಫಿಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದರೆ ಅದು ತಪ್ಪೇನಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದಾನುಸಾರ ಅದರಂತೆ ಇಬ್ಬರೂ ನಡೆದು ಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದುದು ಇಬ್ಬರ ಕರ್ತವ್ಯ. Payment ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡ ತಮ್ಮ ಕರ್ತವ್ಯಗಳನ್ನು ಅದರಂತೆ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸಬೇಕು. EMI ಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಏನು ಕಾರಣ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಕರ್ತವ್ಯವನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲವಾಗಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಬಹುದು. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


9/6/18

ಆದೇಶ

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/80526/0000858 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಬಡ್ಡಿಸಮೇತ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ನಿಯಮಿತವಾಗಿ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ವಿಳಂಬವಾದಲ್ಲಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎಮ್‌ದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುನಾರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 09.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer