

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180509/0000817

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Hemalatha .A

878, 11th A cross, 2nd A main, 3rd block,
1st stage HBR layout, Bengaluru - 560043

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : skylark mansions,
Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited,
Skylark Chambers 37/21;
Yellappa Chetty Layout, Ulsoor Road,
Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ಶ್ರೀಮತಿ Hemalatha .A ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

BREACH OF CONTRACT FOR PRE-EMI REFUND - Since last 8 to 10 months builder is not doing the PRE-EMI refund as per the agreement. And every month builder comes with new date, on arrival of the new date builder comes with another new date. At the time of raising this complaint total 8 PRE-EMI reimbursements are

Delu
11/09/18

pending. Possession date (31/03/2019 + 6 MONTH GRACE PERIOD) is very unrealistic because there is less than 10% work completed.

Relief Sought from RERA: 1- Buyer involved in the project because of the subvention scheme and thought PEMI reimbursements will solve the monthly financial problem which start when a person take loan from bank. But, as Builder(Skylark Mansion) not following the agreement and not returning the PEMI refund, I want the builder to :
a) Return our entire money back with interest. b) Clear all pending EMI with interest. c) Close the loan account as bank disbursed the amount to builder.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು.
ದಿನಾಂಕ:28/05/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ,
ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2017 ರಿಂದ ತನ್ನ EMI ಬಾಕಿ ಪಾವತಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.
ದಿನಾಂಕ:07/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು Exit ಆಗಲು
ಬಯಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ
ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಾದಿಗಳೇ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.

ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದತ್ತ ಗಮನವನ್ನು
ಸೆಳೆದಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:21/03/2016 ರಂದು ಆಗಿರುವ Exit Option Memorandum of
Understand ನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

Before expiry of 30 months from the Booking Date, if the Second Party for the reasons best known, gets convinced that it/he/she shall exit from the scheme of Acquisition. The Second Party shall be entitled to exit from the Scheme by causing mere intimation to the First Party of the Second Party's intension to exit without assigning any reason. In the event, the Second Party not exercising exit option for a period of 30 months from the Booking Date, the booking shall be treated as absolute and the Second Party shall be precluded from exercising exit option. It is explicitly provided that there shall be no exit option available to the Second Party beyond expiry of 30 months

from Booking Date and the Parties shall be bound by the Principle Agreement excluding any references/clauses of exit option.

In the event, the Second Party exercising exit option within the stipulated period of 30 months from the Booking Date. The First Party's obligation to refund of the sale consideration, discharge of loan availed and to pay Opportunity Cost shall commence only upon expiry of 35 months from the Booking Date and the First Party shall refund the entire sale consideration of Rs.6,08,515 paid by the Second Party on this even date or on execution of the Principle Agreement, discharge loan availed from the First Party's designated Bank and pay Opportunity Cost of Rs.4,61,140/- by end of 36 months from the Booking Date.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ:09/05/2018 ರಂದು ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗಾಗಿ Exit Option ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅಂದರೆ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಅವರು Exit Option ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮೇ 2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿ ತಾನು Exit ಆಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಮ್ಮತಕಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ 6 ಮತ್ತು 7 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

It is submitted that during the pendency of the proceedings before this Hon'ble Authority, a proposal for settlement was made to the complainant. Accordingly, a sum of Rs. 2,46,785/-(Rupees Two Lakhs Forty Six Thousand only) was paid to the complainant towards pre- Emi interest for 5 months. The complainant after taking the said amount is insisting to proceed with the Exit option Agreement.

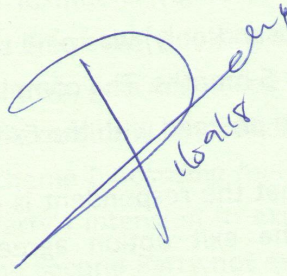
It is submitted that the respondent is ready and willing to abide by the terms of the exit option agreement provided that the

[Handwritten signature]

complainant produce a copy of the same along with a requisition letter to the respondent.

ಹೀಗಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಿಲುವು ಹಾಗೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬೇಡಿಕೆ ಒಂದೇ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಾಲಮಿತಿ ಒಳಗಾಗಿಯೇ ತಮ್ಮ ನಿರ್ಣಯವನ್ನು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ರೀತಿ ಅವಕಾಶವಿದ್ದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exi option ನಲ್ಲಿರುವ ಸೌಲಭ್ಯವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.

ಆತಿಮ 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:09/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿತ್ತು ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:28/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 07/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. EMI ಹಾಗೂ Exit Option ಬಗ್ಗೆ ದಾಖಲೆ ಹಾಕುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿ ನಂತರ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿ ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪು ನೀಡುವ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180509/0000817** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು ತೀರಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 6,08,515/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಇದಕ್ಕೆ ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾದ 35 ತಿಂಗಳ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Opportunity Cost ಅಂತ ರೂ.4,61,140/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ನಿನಾಂಕ: 01.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer