

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180725/0001073

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : THAFSEELA YOGI MADATHIL

Shaas, Peringadi, Behind Post Office,
New Mahe, Kannur - 673312 , State:Kerala

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ithaca Estates Private Limited,
Skylark Ithaca,
Skylark Chambers, No.37/21,
Yellapa Chetty Layout,
Ulsoor Road, Bengaluru - 560042

ಶೀರ್ಷಿಕೆ

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

I have entered an agreement under a scheme with Ithaca Estates Private Limited to buy undivided share of land and to build a flat in tower 15 flat no: 1404 as a part of their project Skylark Ithaca (T15-1404 - Thafseela Yogi Madathil under skylark ithaca project.) The scheme entitles the buyer to get all the pre emi from the builder that has been paid to the bank against the loan availed for the property and an exit option with an opportunity amount along with the

Handwritten signature and date 27/10/18

amount paid by the buyer As per the Agreement with the builder - MOU clause 7 , Ithaca Estates PVT. LTD should reimburse the pre-EMI amount on or before 7th of every month. Till June 2017 receipts was almost regular and from July 2017, onwards there has been irregular payments from skylark and after Nov 2017 all the reimbursements are pending . There are 8 installments pending to be reimbursed for this property. The matter was discussed / mailed many times with the builder and promises made by them with pending pre-EMIS are not met, later Emails send to them are unanswered, status requested on calls doesn't have any satisfactory answer. Now I exercised my option to exit from the project as per the MOU . The mail send to the builder intimating the exit from the project is not acknowledged till now We request you to Kindly intervene in this matter and direct the builder to reimburse all the pending pre emi's , acknowledge the exit option exercised by us and to clear the bank loans together with the guaranteed amounts within the stipulated period as agreed in the MOU It would be much helpful if this case could be considered along with similar complaint raised by my husband for his other two properties with skylarks- Complaint CMH/180620/0000937 Refer to link below for documents related to it <https://drive.google.com/drive/folders/14TOhiocMeHY3QDUyj6f9kZ XnMCMVPZhg?usp=sharing>

Relief Sought from RERA : Pls direct builder to honor Agreement

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 17/08/2018 ರಂದು ಸಾರ್ವತ್ರಿಕ ರಜೆ ಘೋಷಿಸಿದ್ದರಿಂದ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:28/08/2018 ರಂದು ಕರೆಸಲಾಯಿತು. ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ತನಗೆ 9 ತಿಂಗಳ EMI ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:05/10/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ, ವಾದ ಕೇಳಿದೆ.

Exit Option ಪತ್ರವನ್ನು 01/07/2016 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಅದನ್ನು 30 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು, ಅದರಂತೆ ಕಾಲಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Don't

ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಈ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವಂತೆ Benefit ಕೊಡಲು ಯಾವುದೇ ತೊಂದರೆ ಇಲ್ಲ.

ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದತ್ತ ಗಮನವನ್ನು ಸೆಳೆದಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 01/07/2016 ರಂದು ಆಗಿರುವ Exit Option Memorandum of Understand ನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

In the event, the Second Party exercising exit option within the stipulated period of 30 months from Date of First disbursement from the home loan banker. 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 booking Date First Party shall refund the entire sale consideration of Rs.3,91,477/- 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.2,96,666/- by end of 36 months from booking Date.

ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ.

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: 25/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 28/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

[Handwritten signature and date 27/08/18]

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/180725/0001073 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಎಲ್ಲಾ EMI ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು ತೀರಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 3,91,477/- 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.2,96,666/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Cancellation ಅನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿಪಾರ್ತರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 27.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer