

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180604/0000893

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Naveen Kosta, and Mrs.Swapna Kosta,
R/o shabiya 12, Building no.141, flat no 503,
Mussafaha, Abu Dhabi, PO Box-13232,
Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Sky Lark Mansions pvt. Ltd.,
Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited,
Skylark chambers, Ulsoor road,
Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Naveen Kosta, and Mrs.Swapna Kosta, ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The applicant herein has booked a flat to be constructed on the part and parcel of the lands situated at kodigehalli village and kurudu sonenahalli village, flat bearing no. T-15-1206, Apartment in tower no T-15 -1206, 12th floor Having a super built-up area of 1268 sq ft, in the project named as Skylark Ithaca

Pen
11/09/18

The complainant has entered into an Agreement for Sale dated 22.4.2016 with the respondent in respect of the afore mentioned flat for a total sale consideration amount of Rs.60,95,276/-

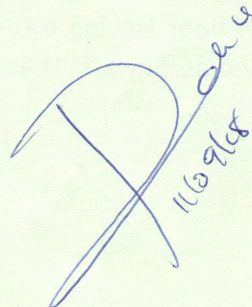
The complainant has paid an amount of Rs.97,129/- and the same was realized by the respondent. An amount of Rs.2,07,635/- by way of NEFT dated 3.3.2016 towards the construction agreement and the same was realized by the respondent.

The respondent has raised a demand note date 6.2.2017 asking for the payment of 4th installment of Rs. 7,25,714 and the same was realized on payment made by the complainant. An amount of Rs.4,11,443- towards the 5th installment and the same was realized by respondent. The above mentioned amount was paid and the same was realized by respondent.

The complainant has paid amount to purchase the schedule flat by taking a bank loan. The bank has sanctioned bank loan for the same in the name of complainant and the complainant is paying an EMI of 37,244/- towards the bank loan in respect of the purchase of the schedule property. As per the Agreement between the complainant and the respondent, complainant has agreed to make the reimbursement of the EMI paid to the bank to the account of complainant and the respondent has failed to keep his promise, made to complainant.

In view of the above circumstances the complainant is supposed to get the EMI reimbursement every month by 10th without fail until the date of possession.

The respondent has failed to make reimbursement of the EMI as promised under the agreement and the construction being half the way the complainant has lost the hope of getting Possession any where sooner. The compliant having invested his hard earned money with the respondent is suffering by the default committed by the respondent. Thus the respondent has committed default in reimbursement of the EMI till the possession of the flat. The default has caused grave financial loss and mental agony to the complainant.


11/09/18

The applicant states that respondent has defaulted in his promises made by him and even after receiving the huge amount from home buyers. Thus the complainants having no other alternative remedy have approached this authority seeking for the reliefs of compensation.

THIS HON'BLE AUTHORITY WAS PLEASED TO PASS THE ORDERS FOR PAYMENT OF PRE EMI TO THE COMPLAINTS WHO HAVE ALREADY FILED THE COMPLAINTS BEFORE THIS AUTHORITY. HENCE I REQUEST THIS HON'BLE AUTHORITY TO PASS SIMILAR ORDERS IN THE PRESENT CASE IN THE INTEREST OF JUSTICE AND EQUITY.

Relief Sought from RERA :refund and reimbursement of the Pre EMI amount wit

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/06/2018 ರಂದು ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದ ವಕೀಲರು ವಕೀಲತ್ ಹಾಕಲು ವಾಗ್ದಾನ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:19/07/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಜರಾಗಿ ವಕೀಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ಜೂನ್ 2018 ರ ಕೊನೆಗೆ ತನಗೆ EMI ಕಂತುಗಳು ಅಂತ ರೂ.3,39,048/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಂತುಗಳನ್ನು ವಿಳಂಬವಾಗಿಯೇ ಕಟ್ಟುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಅವರು ಈ Scheme ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುವುದು ಒಪ್ಪಿದ ವಿಚಾರ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು T15-1206 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ, ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೂಡಾ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ.

Handwritten signature and date 11/6/18

ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಂತ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಈ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲದಿದ್ದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

ಅಲ್ಲದೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸಾಲದ ಮೂಲಕ ರೂ.58,05,204/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲದ EMI ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾದದ್ದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕರ್ತವ್ಯ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಮೂಲಕ ಕೇಳುತ್ತಿರುವುದೇನೆಂದರೆ ತನ್ನ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಟ್ಟಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮೂಲ ಮನವಿ ಏನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸರಿಯಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಉಳಿದ 80% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ತೆಗೆಯಬೇಕು. ಆ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಬರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದರೆ ಅದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲವೇ ಅದೇ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಈ ರೀತಿ ನಿರ್ದೇಶನ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದರೆ ಅದನ್ನು ಕೊಡಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.

ಅಂತಿಮ ಆಜೇಶ 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: 04/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.



ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ದಿನಾಂಕ: 27/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180604/0000893** ನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಉಳಿದಿರುವ ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ರ ವರೆಗಿನ ಎಲ್ಲಾ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು. ಅದೇ EMI ಪಾವತನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ತುಂಬಿದ್ದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುತ್ತಿದ್ದು. ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು Due Date ಅವಧಿ ಒಳಗೆ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 11.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲ್ವಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer