

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180815/0001147

ದಿನಾಂಕ: 09 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : AJAY ANAND & ANAND ISAAC
H-602, Brigade Metropolis,
73/1, Garudacharpalya, wh,
Mahadevapura Post, Bengaluru - 560048

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Skylark Mansions Pvt Ltd.,
Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited,
No 37/21 Skylark Chambers,
Yellapachetty Layout, Ulsoor Road,
Sivanchetti Gardens, Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ AJAY ANAND & ANAND ISAAC ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. Failure to complete the apartment by 30/09/2017, vide agreement of 15th Sep 2015. Builder not responding to any compensation-RERA chapter, III Sec 18(1) 2. Not commencing the suspended PRE EMI reimbursement from Dec 2017, in-spite of various appeals to the builder that this will alleviate the extreme financial hardship this has

Done
glul

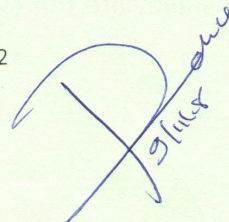
landed the complainants into. 3. To ensure that the PREEMI reimbursement are made by the builder by 7th of every month, failing by to pay interest thereupon, on every day of delay. 4. To reimburse the actual PRE EMI deduction and not some arbitrary amount as is being done. 5. The builder has been repeatedly informed, that to make up this suspended PRE EMI obligation amounting to more than 27000/-pm, forced to take loan from open market to make up this shortfall and maintain minimum balance in the account for the subsequent ICICI monthly deductions. Compensation for the loss and payment of 18% interest (incurred for loan from open market) on the monthly difference and delays I PRE-EMI re-imbursements by the builder. 6. Non adherence by the builder to RERA act Sec 11(1), 18(1). Violation of RERA chapter IV-Sec 19 (2,4) 7. To adhere and interpret all the sections of the agreement under the ambit of the RERA definitions and actions as and where applicable.

Relief Sought from RERA : Delayed project, No PRE EMI & Non RERA complainant

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:07/09/2018 ರಂದು ಕೇಸ್‌ನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಎದುರಿದಾರರು ಹಾಜರಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:20/09/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 31/10/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ತನಗೆ Exit Option ಬೇಕು ಮತ್ತು ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು Exit ಆಗಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.6 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the Complainant has failed to make the payments as prescribed under the said Agreement and hence is not entitled to claim the benefit of the " Pre-EMI Scheme or subvention Scheme" It is pertinent to submit that time of the essence of the

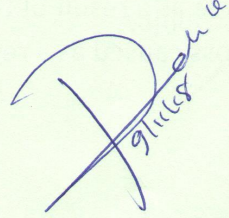


Agreements and the Complainants are duty bound to make the payments as per schedule agreed upon between the parties so as to be entitled to any benefits under RERA. Since the complainants have failed to make the payments on time, they are not entitled to the benefit of subvention scheme.

ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಜೊತೆ ಒಂದು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಕೆಲವು ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವಲ್ಪ ತಡವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ತುಂಬಿರುತ್ತಾರೆ, ಆದರೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದೇನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಾದವಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2015 ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಕಾಪಿಯನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರ್ಚ್ 2016 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸ ಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

ಆದರೆ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2019 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ವಾದಿಸುವುದೇನೆಂದರೆ ಅವರು Schedule ನಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವಂತೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲದಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit ಗೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಾದ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಂಚ ತಡವಾಗಿ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆಯೇ ಹೊರತು ಕಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಲ್ಲ. Construction Agreement ನಿಬಂಧನೆ 5.3 ರ ಪ್ರಕಾರ ಕಂತುಗಳನ್ನು ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಕಟ್ಟಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಗೆ ಇವರು ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ತೋರಿಸಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗೆಯೇ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಹೊರತು Exit Option ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ.

ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಂತಹ ಹಣವನ್ನು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಗೂ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಯಾವುದೇ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ ತನ್ನ ಇಚ್ಛೆಯನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸಿದರೆ ಸಾಕು. ಅಂದರೆ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.



ಹಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ಆ ರೀತಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ In Accordance with the terms of the Agreement for sale ಎಂದಿರುವುದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಗಳನ್ನು ನೋಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಂತೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ಯಾವುದೇ ವ್ಯಕ್ತಿಯು ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದರೆ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣದಲ್ಲಿ ಕೊಂಚ ಹಣವನ್ನು Forfeit ಮಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅಂತಹ ಯಾವುದೇ Clause ಕಂಡುಬರುತ್ತಿಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ನೋಡಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2015 ನೇ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಾ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಈಗಾಗಲೇ ಹೇಳಿದಂತೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರ್ಚ್ 2016 ರಲ್ಲಿ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿಲ್ಲವೆಂಬ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಾಗ ಅದಕ್ಕೆ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿರುವಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಎಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ನಿಯಮ 16 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಪಕ್ಷಕಾರರ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದಾದರೆ ಯಾವ ದಿನದಿಂದ ಯಾವ ದರದಲ್ಲಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಬರೆದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವ ಆದೇಶ ಮಾಡುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ಅನ್ನು ಕೂಡ ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಇದಲ್ಲದೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71 ರಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 72 ಅನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

Factors to be taken into account by the adjudicating officer:-

While adjudging the quantum of compensation or interest, as the case may be, under section 71, the adjudicating officer shall have due regard to the following factors, namely:-

- The amount of disproportionate gain or unfair advantage, wherever quantifiable, made as a result of the default;
- The amount of loss caused as a result of the default;

- c. The repetitive nature of the default;
- d. Such other factors which the adjudicating officer considers necessary to the case in furtherance of justice.

ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಕ್ಕೆ ಪಡೆಯಲು ಮತ್ತು ಈ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನದಿಂದ ನಿಯಮ 16 ರ ಪ್ರಕಾರ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರು.

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:15/08/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 20/09/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180815/0001147 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:09.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer