

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180706/0001011

ದಿನಾಂಕ: 26 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : AKSHAY SHRIMALI

**BBMP216, Site23, 2 CROSS, 2A MAIN,
Nagappa Reddy Layout, Kaggadasapura,
CV Raman Nagar post, Bengaluru - 560093**

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Mantri Developers Pvt. Ltd.,

**Mantri Webcity2A,
Mantri House #41,
Vittal Mallya Road, Bengaluru - 560001**

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **AKSHAY SHRIMALI** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Mantri Webcity2A**, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Background: 1. In 2014, March/April Mantri WebCity & PNBHFL invited us via email/phone advertising about Mantri WebCity project in Hennur, Bangalore, under a buy-back scheme with 100% assured returns buyback scheme. 2. As per the 100% assured buy-back scheme, (a) I as a buyer had to contribute 20% (Rs 15,72,292/-) of the cost for the unit purchased (J507 in my case) & remaining Rs63Lakhs would be provided by PNB Housing Finance(PNBHFL). (b) 6 months

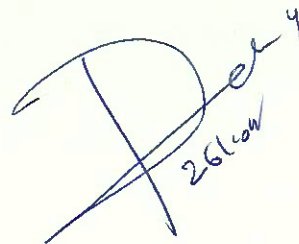
26/10/18

prior to original possession date of Mar2017, I could declare intent to 'return' my unit & Mantri would buy-back returning 100% (i.e., 2X) assured returns on our contribution (i.e., twice of Rs 15,72,292/- in my case paid via cheque when I booked J507 in Mantri WebCity in 2014). (c) Also, Mantri would pay all the EMIs to PNBHFL bank for my loan 0019660005673 of Rs 63 Lakhs for unit J507 until possession in Mar2017. Mantri got 100% amount in Oct'2014 itself! PNBHFL disbursed full loan amount to Mantri in Oct2014. ISSUES: 1. Mantri WebCity project is delayed. My unit J507 was not ready by Mar'2017 - It is still not ready even today! 2. I opted for buy-back in Aug'2016. Mantri acknowledged and confirmed via letter confirming they will return 100% on my deposit of Rs 15,72,292/- & pay the pending EMIs to PNBHFL by Mar'2018. 3. However, Mantri till today has not yet paid me the due amount or closed loan with PNBHFL or bought back my unit or cleared EMIs pending from Mar'2017 with PNBHFL.

Relief Sought from RERA : Mantri to pay my due & close loan with PNBHFL

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:31/07/2018ರಂದು ಇಬ್ಬರೂ ಹಾಜರಿ, ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು Projectನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಹಣ ಮತ್ತು ತಾನು Home loan ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಾಗೂ ಅದರ ಮೇಲೆ ಕಟ್ಟಿರುವ EMI ಹಣವನ್ನು ಸೇರಿಸಿದಂತೆ ಮತ್ತು ತನಗೆ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕಡೆಯಿಂದ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಅವರ ವಾದ.

ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುತ್ತಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Buy- Back scheme ನ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವುದರಿಂದ ಅವರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.



ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ contribution ಮೇಲೆ 9% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ವಾದಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ವಿವಾದಕ್ಕೆ ಉಳಿದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Buy- Back scheme ಅಡಿಯಲ್ಲಿ contribute ಮಾಡಿದ ಹಣವಲ್ಲದೆ ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ? ಅಥವಾ ಇಲ್ಲವೇ? ಎನ್ನುವುದು.

ಇನ್ನು ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ಯಾರಾ No.20ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

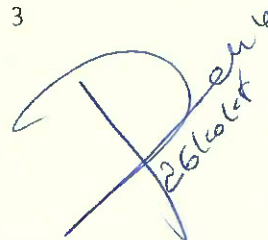
I state that the Buy- Back scheme or Pre-EMI entered between the Complainant and Respondent is a contract in itself, where the rights and obligation of the parties are involved. Such being the case, the issue raised by the Complainant has to be looked into by competent Civil Court having the jurisdiction. Hence, on this ground alone the complaint deserves to be dismissed since this Hon'ble Authority does not have jurisdiction to entertain this complaint.

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವರ ವಾದವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ಆದ ಇಮೇಲ್ Exchange ಹಿನ್ನೆಲೆ ನೋಡಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬೇಡಿಕೆಯನ್ನು ಒಪ್ಪಿರುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ.

03/09/2018: Can you pls provide some visibility into your talks with (new) financial institution to prioritize case for 2X buy-back ?
Is it possible to at least close out the loan with PNBHFL and settle the pending EMIs while we await for you to find financial institution to settle my 2X amount?
This way at least we will be progressing towards solution.

04/09/2018: Did you check the email below ? We can approach this in 2 parts.

1. Can you close the loan and settle all pending Pre-EMI (along with any charges/penalties) with PNBHFL as soon as possible ?

3


2. In parallel you can work to settle my 2X and interest amount over next few months. Your views ?

As your CRMs are not responsive, I have to email you directly.

11/09/2018: Please check and respond if we can look to at least with PNBHFL while you await to settle my 2X interest over next 6 months.

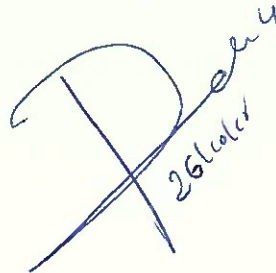
17/09/2018 : Please check and respond if we can look to at least with PNBHFL while you await to settle my 2X interest over next 6 months.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿರುವುದು ನಿಜ, ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾದದ್ದು ಇಬ್ಬರ ಕರ್ತವ್ಯ. ಈಗ ಡೆವಲಪರ್‌ವರು ಅದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್‌ಗಳು ನಡುವೆ ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಇಮೇಲ್ ಗಳಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಹಾಗೂ ಅದರಲ್ಲಿ ಇರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಇಬ್ಬರನ್ನೂ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಮಾಡುತ್ತದೆ. ಅದರ ಒಂದು Sample ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Point is to honor what mantra has already given n writing and promised as "100% assured buyback scheme" during project start. That is given on Mantri's letter head and if not this email then surely based on that you have to honor the points listed below.

ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ 2X Claim Civil ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಸ್ವರೂಪದ್ದು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುವ ಬ್ಯಾಂಕ್ ಸಾಲದ ತೀರುವಳಿ ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಅವರದ್ದು ಹೆಚ್ಚಿನ ವಿರೋಧವಿಲ್ಲ. ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು 9% ರಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಜೊತೆ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ 2 X ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೊಡಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.



- 108 -

ಈ ಅಂಶ ಮಾತ್ರ ಸಿವಿಲ್ ನ್ಯಾಯಾಲಯಕ್ಕೆ ಹೋಗಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆಶ್ಚರ್ಯವೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವುದನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದನ್ನು, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2 X ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಮಾತ್ರ ವಿರೋಧಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಅಂಶದ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Civil court ಗೆ ಹೋಗಬೇಕು ಅಂತಾರೆ. ಯಾವುದೇ Deed ಅನ್ನು ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಭಾಗವಾಗಿ ಓದಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಂದು ನಿಬಂಧನೆಗೆ ಒಂದು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮತ್ತೊಂದು ನಿಬಂಧನೆಗೆ ಮತ್ತೊಂದು ಪ್ರಾಧಿಕಾರ ಅನ್ನುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವತಿಯಿಂದ ಹಾಜರು ಮಾಡಿರುವ Document No.3 ರಲ್ಲಿ Terms and Conditions ನಲ್ಲಿ ಇರುವ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ನಿಬಂಧನೆಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದವನ್ನು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತವೆ. ಆ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಹೀಗೆ ಇವೆ.

Terms and Conditions

- Mantri Developers will bear the Pre-EMI till March 2017.
- The Pre-EMI will be paid to the client on monthly basis on the following month of the last month.
- The own contribution amount not to exceed 20% -25% of the total unit value.
- The Pre EMI calculations will be based on loan tenure of 20 years and at floating rate of interest.
- The first month pay out will be on a pro-rata basis.
- Mantri Developers will assure return of 100% on the own contribution made by the unit purchaser at the end of March 2017.

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಚರ್ಚೆಯಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾದ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.

5
26/6/17

ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳುವ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು Delay Compensation ಅಥವಾ Interest ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಿಸುವಾಗ In Accordance with the terms of the agreement for sale ಅಂತ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವು ಕಾನೂನಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ನಿರ್ದಿಷ್ಟ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವಾಗ ಬೇರೆ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ತನಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Customer Name	Akshay Shrimali
Apartment No.	J 507
Date of Booking	05/07/2014
Date of Disbursement	27/10/2014
Buy back month committed	March/17
Area	1250
Rate per sqft.	5110
Apartment Cost	8,113,502
Scheme	20:80
20% Payable	1,622,700
80% payable	6,490,801
Amount Paid till date:	7,736,881
Bank Disbursement:	6,164,589
Own Contribution:	1,572,292
Assured Return 2X basis	1,572,292
Pre EMI to be paid Oct'16 to March'18	940,068
Interest on assured return @ 10%	157,229
Refundable amount	1,04,06,470

26/10/18

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: 06/07/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ:31/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಹಾಕಿ ಅವರ ಮೇಲೆ ವಾದ ಮಂಡಿಸಲು ವೇಳೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ತಡವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/180706/0001011 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದ ಅವರ ಭಾಗದ ಹಣವನ್ನು ನೀಡುವುದು. ಅಂದರೆ Own Contribution.
2. 2X ಮೊತ್ತವನ್ನು ನೀಡುವುದು.
3. ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ನೀಡುವುದು.
4. Pre-EMI ಅನ್ನು ತೀರುವಳಿ ಮಾಡುವುದು.
5. Pre-EMI ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ತೀರುವಳಿ ಮಾಡುವುದು.
6. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು GST ಅಂತ ಹಣವನ್ನು ತುಂಬಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಅಲ್ಲದೇ ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸುವುದು.
7. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬಹುದಾದ ಯಾವುದೇ ಬಾಕಿ ಹಣ ಉಳಿದುಕೊಂಡಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆ ಹಣವನ್ನು ಕಳೆದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಸೂಚಿಸಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 26.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

26/10/18

