

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180707/0001013

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SRINIVAS YELLAJOSYULA

B- 404, SUMADHURA SANKALPAM
SEETHARAMPALYA,
HOODI GRAPHITE MAIN ROAD,
BANGALURU- 560048

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : SKYLARK ITHACA

SKYLARK CHAMBERS
NO 37/21, YELLAPPACHETTY LAYOUT,
ULSOOR ROAD,
BANGALURU - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SRINIVAS YELLAJOSYULA 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 booked an apartment in Skylark Ithaca (T-15 801) under No Pre EMI scheme. But the skylark management is not reimbursing the EMI amount as per the schedule/plan. Also, there is 11 months EMI reimbursement amount pending and the total amount due from

Deelu
27/10/18

skylark is Rs 3,26,469/-. Because of delay in reimbursement, I'm losing interest amount along with principal amount which is causing financial issues to me. Requesting your help on this.

Relief Sought from RERA : Need Pending amount from skylark with Interest

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ದಿನಾಂಕ: 20/09/2018ರಂದು ಎರಡೂ ಕಡೆಯ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ತನಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಎಲ್ಲಾ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕಟ್ಟಬೇಕು ಮತ್ತು ಮುಂದಿನ ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಬರುವ EMI ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the Complainant was liable to make payments periodically on the dates agreed under the said Agreement for Sale and Construction. However the complainant has always delayed the payments being fully aware that time is the essence of the Agreement for Sale and Construction. It is further submitted that the Respondent has requested the Complainant vide email/letters to make the payment Rs. 3,00,751/- (Rupees Three Lakhs Seven Hundred and Fifty One Only) towards the installment agreed upon. A copy of the email/ letter issued by the Respondent to the complainant is produced herewith as **DOCUMENT NO.1.** However the complainant did not make the payment even after repeated request and reminders and has now approached this Hon'ble Authority with a mala fide intention of making illegal monetary gains at the cost of the Respondent. A tabulated statement reflect in the delayed payments & amount due by the complainant produced herewith as **DOCUMENT NO.2.**

27/10/18

ಆ ಪಟ್ಟಿ ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಕಂತುಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟಿಲ್ಲದೇ ಇರಬಹುದು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2017 ರಿಂದ ಏಕೆ ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಹಣ ಪಾವತಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Demand ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಿದ್ದು ಫೆಬ್ರವರಿ 2018 ರಲ್ಲಿ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಬರಬೇಕಾದ ಹಣಕ್ಕೆ ತಾವು ಬ್ಯಾಂಕಿನ EMI ಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ಹಣದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಿತ್ತು. ಅಂತಹ ನಿಲುವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ.

ಅಂದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಪಾವತಿಸಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ನಿಲುವು. ಆದರೆ ತಾನು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ನಿಲುವು. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ(19) ರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ & ಗ್ರಾಹಕರು ರರಸ್ಪರ ಯಾವ ರೀತಿ ಜವಾಬ್ದಾರಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ(19)ನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಕರ್ತವ್ಯಗಳನ್ನು ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳನ್ನು ಹಾಗೆಯೇ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರಿಗೆ ಮಾಡಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿಗಳನ್ನು ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡಾಗ ಎರಡೂ ಕಡೆಯವರು ಪರಸ್ಪರ ಬಾಧ್ಯತೆ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 17ರಿಂದ ಇಲ್ಲಿಯವರೆಗೂ EMI ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ತನ್ನ ಕೈಯಿಂದ ರೂ. 5,77,183/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇನೆ, Bank ನಿಂದ ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ರೂ.42,14,698/- ಬಡುಗಡೆ ಮಾಡಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ವಿವಾದವು ಉಂಟಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಬಿಟ್ಟರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿಯಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕೊಡಬೇಕಾದ EMI ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ನಿಲುವಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟಲೇಬೇಕು. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸಬೇಕು ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಗಮನದಲ್ಲಿಟ್ಟುಕೊಂಡು ಅದರಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

Devi
27/6/18

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: 07/07/2018 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. ಅದಾದ ಪಕ್ಷಕಾರರು ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಲು ಸಮಯ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180707/0001013** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನ ಸಾಲದ ಎಲ್ಲಾ EMI ಗಳನ್ನು 31/12/2018 ರ ಒಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ತೀರಿಸದತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಜನವರಿ 2019 ರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟ ತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ EMI ಕಟ್ಟಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ EMI ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಅಥವಾ ಆ EMI ಹಣಕ್ಕೆ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer