

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180620/0000937

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MOHAMMED SALEEJ

SALEEM AROMA KOTTMAPURATH

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

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : ITHACA ESTATES PRIVATE LIMITED.,

Skylark Ithaca,  
Skylark Chambers, No.37/21,  
Yellapra Chetty Layout,  
Ulsoor Road, Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MOHAMMED SALEEJ SALEEM AROMA KOTTMAPURATH ಅವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca,ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As per the Agreement with builder - MOU clause 7 , Ithaca Estates PVT. LTD., should reimburse the pre-EMI amount on or before 7th of every month. Till May 2017 payments were regular but from June 2017, there have been irregular payments and post Nov 2017 till date

*27/10/18*



there have been no payments at all. As of today, there are 7 installments pending for each of the three properties. The matter was several times discussed / mailed with the builder and Promises made by them with pending pre-EMIS are not yet met, later Emails send to them are unanswered, status requested on calls doesn't have any satisfactory answer. Kindly intervene in this matter and direct the builder to honor the Agreement Property Details with Skylark Ithaca project: T13-203 and T15-1304 –

Agreement for all the three properties Agreement to Sell for all the three properties Exit option for all the three properties Tripartite agreement Please note: Exit option agreement has been also added as an attachment to this complaint

Relief Sought from RERA : Please direct Respondent to honor the Agreement

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 24/07/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಾಜರಿ ಇಲ್ಲ. ಆದರೆ ಅವರ ಪರ ಅಧಿಕಾರ ಪತ್ರ ಪಡೆದವರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:21/08/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಿ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:05/10/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ **Exit Option** ಕುಡುಬಹುದು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Exit Option ಪತ್ರವನ್ನು 18/03/2016 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಅದನ್ನು 30 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅದರಂತೆ ಕಾಲಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದತ್ತ ಗಮನವನ್ನು ಸೆಳೆದಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:18/03/2016 ರಂದು ಆಗಿರುವ Exit Option Memorandum of Understandನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

*Not a copy*



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 the Booking date First Party shall refund the entire sale consideration of Rs.3,90,106/- 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.2,95,628/- 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: 20/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 21/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

*Dr. S. S. S. S.*



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:  
**CMP/180620/0000937** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಎಲ್ಲಾ EMI ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು ತೀರಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 3,90,106/- 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.2,95,628/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Cancellation ಅನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer