

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180521/0000845

ದಿನಾಂಕ: 05 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Anil Kumar Naidu K

#70,Floor-1,4th Cross,2nd Main,  
Sarvabhuma Nagar, Chikkalasandra  
Bengaluru -560061

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Omar Sheriff

Skylark Ithaca,  
Ithaca Estates Private Limited,  
37/22,Skylark Chambers,  
YellappaChetty Layout Ulsoor Road  
Bengaluru Urban-560042

“ತೀರ್ಪು”

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು Anil Kumar Naidu K ಎನ್ನುವವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Since last 6 to 8 months builder is not refunding PRE-EMI as per the agreement, and every month builder comes with new date on arrival of the new date builder comes with another new date. At the time of raising this complaint total 6 PRE-EMI reimbursement are pending. Builder also trying to force us to raise demand letter for disbursing

*[Handwritten signature]*  
5/09/18



another 5% from the bank when there is no structure itself on the ground, but so far already 90% of the funds released to the builder. 3. Possession date (31/03/2019) + 6 MONTH GRACE PERIOD) is very unrealistic because there is less than 10% work completed.

Relief: 1. Buyer involved in the project because of the subvention scheme and thought PRE-EMI reimbursement will solve the monthly financial problem which starts when the person take loan from bank, but as the builder (SKYLARK Mansions) not following the agreement and not refunding PRE-EMI. I want the builder to: a) Return our entire money back with interest b) Clear all pending EMI with interest c) Close the loan account as bank disbursed the amount to the builder. 2. Builder should not force us for disbursing remaining loan amount from the bank until builder is really ready with all construction milestones.

Relief Sought from RERA :All Due EMI should be cleared with interest

ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:07/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಈಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ, EMI ಬಗ್ಗೆ ವಿವಾದ ಇರುವುದರಿಂದ ತನಗೆ ಸರಿಯಾದ EMI ಗಳನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

As per the terms of the Agreement entered by him, the payments by the client as per the schedule F and Schedule E of the Agreement to sell and Construction agreement is the essence of the contract for the subventions scheme, wherein customer has failed to adhere to the schedule and has delayed the payments more than 7 months and thereby has caused BREACH OF CONTRACT. And infact, even today, he has an overdue amount payable to Developer

However, we have below offer that we can make to customer to make the client happy:

a) We have Eleven Tower (Tower 1 to Tower 11) in the project which is under completion, if the client wish to shift from his present unit to



any of the unit in these Eleven towers, he may do so by just paying the differential charges if any.

b) This will help him to get the possession much before (at least one year plus) as compared to the possession is supposed to get as per his Agreement to sell and construction agreement.

c) To discuss and offer this we had called client to meet, but the client has not come forward to meet.

d) Therefore we do not understand the intention of complainant for making such a complaint under the provisions of honorable RERA and if he is having any vested interest in doing so.

We submit our prayer to Hon'ble authority to kindly dismiss this complaint with the above facts.

ಆದರೆ ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮರು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ EMI ಗಳನ್ನು ಕರಾರುವಕ್ಕಾಗಿ ಕ್ರಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಕಟ್ಟ ಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕಾನೂನು ಕೊಡದೇ ಇದ್ದರೆ ಏನು ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣದ ಪೈಕಿ 90% ರಷ್ಟು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಕಂತು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂಬ ಕಾರಣದಿಂದ EMI ಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:08/03/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರೆದಿರುವ ಇಮೇಲ್ ಹೀಗೆ ಓದುತ್ತದೆ.

1. First settle all pending EMIs – Kindly adjust the pending EMI and release the balance amount.
2. Regulatory Reimburse the future EMI's – Yes
3. Construction start for phase 2 –As discussed earlier you can shift to phase 1 if you are looking for early possession.

3  
5/2/2018



ಮೇಲಿನ ವಾಕ್ಯಗಳನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮನವಿಯನ್ನು ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ EMI ಗಳನ್ನು ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ತಾನು ಈಗಾಗಲೇ 90% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಮೊದಲು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2019 ಎಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಬರಬೇಕಾಗಿರುವ 10% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ನಿಗದಿಪಡಿಸುವವರೆಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟದೇ ಹೋದರೆ ಅದರ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮೇಲೆ ಉಳಿಯುತ್ತದೆ.

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: 21/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 06/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 07/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. EMI ಕಟ್ಟುವ ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಮತ್ತು ಸ್ಥಳ ಪರಿಶೀಲನೆ ಮಾಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಸಾಕಷ್ಟು ಸಮಯವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/180521/0000845** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಇರುವ ಈ ದಿನದವರೆಗಿನ EMI ಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಕಟ್ಟಿ ಮುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಮತ್ತು ಮುಂದಿನ EMI ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಮತ್ತು ಕ್ರಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇದಕ್ಕೆ ತಪ್ಪಿದ್ದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಳಗೆ ಇರುವ EMI ಗಳ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 05.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer