

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು.

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 541

ದಿನಾಂಕ: 25ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Subhayu Mustafi,
Durga Coral Apartment,
Flat 412, Block C, Kadubeesanahalli,
Panathur Main Road,
Bengaluru - 560103.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Skylark Mansions Pvt. Ltd.,
No. 37/21, Skylark chambers,
Yellapachetty Layout, Ulsoor Road,
Sivachetti Gardens,
Bengaluru - 560049.

“ತೀರ್ಪು”

ಈ ಕೇಸಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Subhayu Mustafi ರವರು ಎದುರಿದಾರರಾದ Skylark Mansions Pvt. Ltd., ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ಇಚ್ಛೆಯಿಂದ ಎದುರಿದಾರರೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅವರು Pre-EMI Scheme ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲವನ್ನು ತೆಗೆದು ತಮ್ಮ ಫ್ಲಾಟಿನ ಬೆಲೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳ EMI ಅನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಜಮಾ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗೆ ಜಮಾ ಮಾಡಿದಾಗಲೇ ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕಂತಿನ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡುಗಡೆ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದರು.



ಆದರೆ ಎದುರಿದಾರರು Pre-EMI ಕಟ್ಟುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಿಂದ ವಿನಾಕಾರಣ ಹಿಂದೆ ಸರಿದಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಒಟ್ಟು 6 ಕಂತುಗಳನ್ನು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಇನ್ನು ತಮ್ಮ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವುದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಬಾರಿಯೂ ಹೊಸ ಹೊಸ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ ಅನ್ನುವುದು ಅವರ ಆರೋಪ ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕಟ್ಟಡದ ಕೆಲಸ ಪ್ರಗತಿಹೊಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಕಳೆದ 8 ತಿಂಗಳಿಂದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಯಾವುದೇ ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಕಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ತಮ್ಮ ಹಣ ಎಲ್ಲಿ ಹೋಯಿತು ಎಂದು ಪ್ರಶ್ನಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೂ ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಶೇಕಡ 80 ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಬಿಡಿಸಿ ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದೇ ಅವರ ಮುಖ್ಯವಾದ ಆಪಾದನೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಎದುರಿದಾರರು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿದ್ದ EMI ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟದಿರುವುದು ಅವರ ಆಗ್ರಹಕ್ಕೆ ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಸಿಂಹಪಾಲು ಕಂತಿನ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡಿಸಿಕೊಂಡು ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸದಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿ ತೋರಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದೇ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿಯಾಗಲು ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಒಟ್ಟಾರೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡು ಗ್ರಾಹಕರ ಬಳಕೆಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ಬರಬೇಕಾದರೆ 2019 ರವರೆಗೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಕಾಯಬೇಕು. ಆದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂಬ ಅದಕ್ಕೆ ಮುಖ್ಯಕಾರಣ ಎದುರಿದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಂಡು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿ ತೋರಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಒಂದು ಕಾರಣವಾದರೆ ಎದುರಿದಾರರು ಕಟ್ಟಲೇ ಬೇಕಾದ Pre-EMI ಅನ್ನು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವುದು.

ಹೀಗಾಗಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಕೈಗೆತ್ತಿಕೊಳ್ಳುವ ನಂತರ ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಕಾಮೆಂಟ್ಸ್ ಕೇಳಿ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಏನು ಉತ್ತರವನ್ನು ಕಳುಹಿಸಲಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 06.04.2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗುವಂತೆ ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಗಿತ್ತು.

ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ. 16.04.2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರೊಂದಿಗೆ ಮಾತನಾಡಿದಾಗ EMI ಬಾಕಿ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಗ್ರಹ ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಎದುರಿ ಪರ ಹಾಜರಿದ್ದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಅವರು ತಮ್ಮ ವಾದದಲ್ಲಿ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಹೋಗಿ ಲಿಖಿತವಾದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅವರವರ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡುಗಡೆ ಮಾಡಬಾರದೆಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲದ ಮೂಲಕ ಕಂತುಗಳ ಪಾವತಿ ಮಾಡುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿ ಇಲ್ಲದಿರುವಾಗ ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಹಣವನ್ನು ತೆಗೆಯಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಬಾರದು ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಈ ರೀತಿ ಗ್ರಾಹಕರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಅರ್ಜಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರಿಂದ ತಮಗೆ fund ಬರುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಎದುರಿದಾರರ ವಾದ ಮಂಡನೆ.

Done
11/18

ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡುಗಡೆ ಮಾಡಬಾರದು ಎಂದು ಆಗ್ರಹಿಸಲು ಕಾರಣ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಕಟ್ಟಡವು ಪ್ರಗತಿಯನ್ನೇ ಕಾಣದಿದ್ದರೆ ಅವರವರ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ಹಣವು ಎಲ್ಲಿ ಉಪಯೋಗಿಸಲ್ಪಡುತ್ತಿದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ತೃಪ್ತಿಕರವಾಗಿ ವಿವರಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಇದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು ಕಟ್ಟಲೇ ಬೇಕಾಗಿದ್ದ Pre - EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವುದು ತಪ್ಪು ನಡೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 70 ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪ್ರತ್ಯೇಕವಾದ ಖಾತೆಯಲ್ಲಿ ಇಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಆ ಹಣವನ್ನು ಅದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರಗತಿಗಾಗಿ ಬಳಸಬೇಕು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಪ್ರತಿ ಮೂರು ತಿಂಗಳಿಗೊಮ್ಮೆ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಪ್ರಗತಿಯ ಬಗ್ಗೆ competent agency ಇವರಿಂದ certificate ಪಡೆದು ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಶೇಕಡಾವಾರು ಪ್ರಗತಿಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಮತ್ತೊಂದು ಪ್ರಮುಖವಾದ ಅಂಶ. ಹೀಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಈಗಾಗಲೇ ಬಿಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಣದ ಪ್ರಮಾಣಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ತನ್ನ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಗತಿಗೊಳಿಸಿದ್ದಾರೆಯೇ? ಎಂದು ಕೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ವಿಚಾರಣೆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದ ಹೆಚ್ಚು ಅರ್ಥಪೂರ್ಣ ಅನ್ನಿಸುತ್ತದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಪ್ರಕಾರ ಎದುರಿದಾರರು ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಹಂತ ಹಂತದ ಬೆಳವಣಿಗೆಯ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಯನ್ನು ಕೊಡುವುದು ಅವರ ಕರ್ತವ್ಯವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ: 06.04.2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರನ್ನು ಮಾತನಾಡಿಸಿದಾಗ EMI ಬಾಕಿ ಇರುವ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ತನಗೆ ಎಲ್ಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಎಂದು ಎದುರಿ ಪರವಾಗಿ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಲಿಲ್ಲ. ಈ ತಿಂಗಳಿನಿಂದ Pre-EMI ಕಟ್ಟುತ್ತೇನೆ ಎಂತಲು ಬಾಕಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ತನಗೆ ಸಹಾಯ ಬೇಕು ಎಂತಲೂ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಾಪಸ್ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ತಾನು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಒಂದೇಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕಂಪನಿಯ ಮೇಲಾಧಿಕಾರಿಗಳೊಂದಿಗೆ ಮಾತನಾಡಿ ಬರುವುದಾಗಿ ಎದುರಿದಾರರ ವತಿಯಿಂದ ವೇಳೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 11.04.2018 ಕ್ಕೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು. ಆದಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಪುನಃ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ವಿವಾದದ ಬಗ್ಗೆ ವಾದ ಪ್ರತಿವಾದ ನಡೆಯಿತು.

Done
24/4/18

ಎದುರಿದಾರರು ತಮಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿದ್ದ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ವಿಫಲರಾಗಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛಿಸುತ್ತೇನೆ ಎಂತಲು ಅದರಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ exit ಆಗಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ಕಾರಣವನ್ನೂ ನೀಡುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ:

ಈ ಸಂಬಂಧ ಎದುರಿದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಿದ್ದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಇವರು ಒಂದು ಲಿಖಿತವಾದ ಟಿಪ್ಪಣಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಡುವೆ ಇರುವ ವಿವಾದಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ತಮ್ಮದೇ ಆದ ವಿವರಣೆಯನ್ನು ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We would like to kindly bring to your notice that, we had floated a scheme called 5:80:5:10 Scheme, wherein;

1. The client will book a unit on our project by paying just 5%
2. The client will opt for housing loan and bank will release 80% as per payment schedule in the agreement, for which the pre-EMI from the date of disbursement till the date of handing over possession will be borne by us.
3. The client agreed to pay another 5% by 31/03/2018 as per the agreement
4. The balance 10% will be paid by client on possession
5. The timely payments by customers is essence of this scheme.

Under this scheme, we as builder have incurred huge cost by reimbursing the EMI to customers and the scheme was launched with some cash flow arrangements. The scheme is very well explained to clients and for their benefits, the clients have opted for this scheme with full knowledge and conscious call taken by the client. Hence, the sale or construction agreement for the units booked under this scheme do not give the option for the customers to terminate/shift/transfer the unit to third party and he will be holding the unit till we give a written notice to customers intimating them that the unit is ready for possession. Hence they are not entitled to terminate the agreement. The possession dates for these units are on 31/12/2019

Devi
2018

Under this scheme, we have been making reimbursement of EMI to customers regularly for almost 2 years except the 5 months delay now. This delay is due to the various policy changes by the government in the industry which has forced the slowdown in the industry and which is beyond our control. After the implementation of RERA, as the bank had funded the project, it took 2-3 months' stuck for 3-4 months and the EMI reimbursement got delayed.

ಅಂದರೆ ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮುಖ್ಯವಾದ ಆಗ್ರಹವೇನೆಂದರೆ ಇ.ಎಂ.ಐ ನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಟ್ಟದೇ ಇದ್ದುದರಿಂದ, ಅವರು ಕೂಡ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ತಮ್ಮದೇ ಆದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಪ್ರತಿಭಟಿಸಿ, ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಅರ್ಜಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಗ್ರಾಹಕರ ನಡುವೆ ಒಂದು ವಿಧದಲ್ಲಿ ಕಹಿ ವಾತಾವರಣ ಉಂಟಾಗಿತ್ತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಖಾತೆಯಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಹಣ ಬಿಡುಗಡೆ ಆಗುತ್ತಿರಲಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಪ್ರಗತಿಯಲ್ಲಿ ಕುಂದು ಉಂಟಾಗಿತ್ತು. ಅದೇ ರೀತಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಇ.ಎಂ.ಐ ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ತಪ್ಪದೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ವಿವಾದವು ಉಂಟಾಗುತ್ತಲೇ ಇರಲಿಲ್ಲ.

ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆದ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು EMI ಕಟ್ಟುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ಪಾವತಿ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಪೂರ್ಣ ಮುಗಿಯುವವರೆಗೆ ಕಾದಿದ್ದು, ಅನು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಬೇರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಬರುವ ವರೆಗೆ ಕಾಯಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ.

ಇದೇ ದಿನದಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಕೆಲವು ಗ್ರಾಹಕರ ನಡುವೆ ನಡೆದ ಮಾತುಕತೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಿದ್ದ ಅಬಸಮ್ ಇವರು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ EMI ಕಟ್ಟಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿನ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಅದೇ ರೀತಿಯ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ತಮ್ಮ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ನಡೆದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಮುರಿದಿರುವುದರಿಂದ ತಾನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನೇ ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಅರ್ಹ ಎಂದು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಇ.ಎಂ.ಐ ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟದಿರಲು ಡೆವಲಪರ್ ತಮ್ಮದೇ ಆದ ಕಾರಣವನ್ನು ನೀಡಿದ್ದು, ಈಗ ಅದನ್ನು ಮುಂದುವರಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುತ್ತಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ EMI ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಕಾರಣವೇನು ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಅವರು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳದೆ ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದಾರೆಯೇ ಎನ್ನಲು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲದೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ EMI ಗಳಿಗೆ ಶೇಕಡಾ 10 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕಟ್ಟಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆದೇಶಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಮುಗಿಸುವ ಮುನ್ನ ಒಂದು ಮಾತು. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ ಲಕ್ಕಿ ಡ್ರಾ ದಲ್ಲಿ ಬಹುಮಾನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ವಿವರಣೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಇ-ಮೇಲ್ ಹೋಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಂದರೆ ಆ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವತ್ತು ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ ಎಂದಾಗುತ್ತದೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಕೆಳಗಿನಂತೆ ಆದೇಶ.

ಆದೇಶ

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180304/0000541** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

1. ಎದುರಿದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ Pre-EMI ಕಂತನ್ನು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳ 30ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಖಾತೆಗೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಬಾಕಿ ಇರುವ Pre-EMI ಹಣದ ಪೈಕಿ ಒಂದೊಂದು ತಿಂಗಳ ಕಂತನ್ನು ಮೇ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳ ಒಂದು ಬಾಕಿ ಕಂತು ಮತ್ತು ಆ ತಿಂಗಳ ಕಂತು ಸೇರಿಸಿ ಒಟ್ಟು 2 EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಬಾಕಿ pre-EMI ಕಂತುಗಳು ಮುಗಿಸುವವರೆಗೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಬಾಕಿ ಇರುವ Pre-EMI ಮುಗಿದ ನಂತರ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳು ಬರುವ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಆಯಾ ತಿಂಗಳ 30ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವವರೆಗೂ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ EMI ಗಳಿಗೆ ಎದುರಿದಾರರು ಶೇಕಡಾ 10 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳ ಕಂತುಗಳ ಜೊತೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.

Devi
25/04/18

5. ಏಪ್ರಿಲ್ ಮತ್ತು ಮೇ ತಿಂಗಳ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಕಟ್ಟಿದ ನಂತರ
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಹಿಂತೆಗೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ
ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಸ್ಥಾಪನಾ ಮೂಲಕ
ದಿನಾಂಕ 25.04.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating Officer