

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180513/0000823

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Vishal NH

No 69 Basava Colony, vidyaranypura,
Tindlu Road, Bengaluru Urban
Pin Code: 560097

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು :

Skylark Estates Private Limited,
Skylark Ithaca,
Skylark Chambers, No.37/21,
Yellappa Chetty Layout, Ulsoor Road,
Bengaluru Urban, Pin Code:560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Vishal NH ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಅವರು ಎದುರಿಯಿಂದ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ನಂ. T13-602 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಮಾಡಿರುತ್ತೇನೆ, ಅದು Pre EMI Scheme ನಲ್ಲಿ ಇರುವಂತಹ ಒಪ್ಪಂದವಾಗಿರುತ್ತದೆ, ಕಳೆದ 8 ತಿಂಗಳಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Pre EMI ಕಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈಗ ಅವರು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2019 ಎಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ 10% ಕೂಡ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

Alorika

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಎಲ್ಲಾ ಹಣವನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಬೇಕಾಗಿ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:29/05/2018 ರಂದು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದರು. ದಿನಾಂಕ: 07/06/2018 ಕರೆಸಿದಾಗ EMI ಬಗ್ಗೆ ಮಾತನಾಡಲು ಅವಕಾಶ ಕೇಳಿದ್ದರು. ದಿನಾಂಕ:20/06/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಹಾಜರಾಗಿ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 22/06/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಯಿತು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಎಲ್ಲಾ ಒಂಶಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

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.

Done
4/6/18

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ತುಂಬಾ ಕಷ್ಟವಿದೆ, ತನ್ನ EMI ಹಣ ಸುಮಾರು 2 ಲಕ್ಷದಷ್ಟು ಆಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಇಚ್ಛೆಪಟ್ಟಿದ್ದನ್ನು ಎದುರಿಯು ಅಲ್ಲಗಳೆಯುತ್ತಾರೆ.

ಇದರಿಂದಾಗಿ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಅಂಶವೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರೇ ಎನ್ನುವುದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ Memo random of understanding ಪ್ರಕಾರ ಅವರು ದಿನಾಂಕ: 26/03/2016 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

In the event, the Second Party exercising exit option within the stipulated period of 30 month from the Booking Date, 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 and the First Party refund the entire sale consideration of Rs. 6,10,841 (Rupees six lakhs Ten thousand Eight Hundred and Forty One only) paid by the Second Party on this even date or on execution of the Principles Agreement, discharge loan availed from the First Party's designated Bank and pay Opportunity Cost of Rs. 4,62,903 (Rupees Four Lakhs Sixty Two Thousand Nine Hundred and Three Only) by end of 36 months from the Booking Date.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ನಿಬಂಧನೆ ಅನ್ನು ಒಪ್ಪಬಹುದಾದರು ಗ್ರಾಹಕರಂತೆ ಅವರಿಗೂ ಕೂಡ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇರುತ್ತದೆ. ಅದೇ Memo random of understanding ನಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದ 7 ನಿಬಂಧನೆ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು 7ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗಾಗಿ EMI ಅನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಕಳೆದ 8-10 ತಿಂಗಳು ತನ್ನ ಸಾಲದ EMI ಅನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ದಿನಾಂಕ: 31/12/2019 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.



ಇಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟದೇ ಇರುವುದು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಜವಾಬ್ದಾರಿಯನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ಮಾಡಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ತಿರಸ್ಕರಿಸಲು ಕಾರಣವಿದೆ ಎಂದು ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180510/0000823 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರುಮಾಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಅವರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆದ ಸಾಲದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 04.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer