

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180425/0000780

ದಿನಾಂಕ: 04 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Goranka Medhi

17 Enchanted Woods, Channasandra Min Road,
Next to DSR Sunrise Bengaluru Urban,
Pin Code:560067

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು :

Skylark mansions

Skylark Ithaca,

Ithaca Estates Private Limited,

Skylark Chambers

No. 37/21, Yellappa Chetty Layout Ulsoor Road,
Bengaluru Urban Pin Code: 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು Goranka Medhi ಎನ್ನುವವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ Skylark Ithaca, ವಿರುದ್ಧ ರೇಗಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರಿಂದ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ವೇಳೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 7 Pre EMI ಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಈ ರೀತಿ ಇರುವುದರಿಂದ ಇದರಿಂದ ತಾನು ತುಂಬಾ ನಷ್ಟ-ಕಷ್ಟಗಳನ್ನು ಅನುಭವಿಸುತ್ತಿದ್ದೇನೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನಗೆ ಒಪ್ಪಂದಗಳನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

Peru
46/18

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 16/05/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀ ಗಣೇಶ್ ಭಟ್ ಎನ್ನುವ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 07/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ.

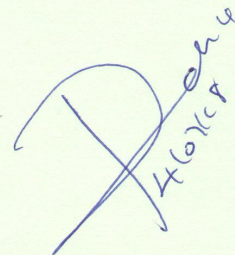
ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧರಿದ್ದೇವೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,00,000/- ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಪಡೆಯಲಾಗಿದೆ. ಅಂತಹ ಸನ್ನಿವೇಶದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಸಲ್ಲಿಸಿದ ಲಿಖಿತವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣಕ್ಕೆ ವಿವರಣೆ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಟ್ಟು ರೂ.11,79,065/- ರೂಗಳ ಹಣವನ್ನು ತಮ್ಮ ವತಿಯಿಂದ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ರೂ. 43,80,133/- ಮೊತ್ತದ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನಿಗದಿತ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಕೊಡಲಾಗದವರು ಈಗ ರೀತಿ ವಾದಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(2) ರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪ್ರತಿ ಹಂತದ ಬೆಳವಣಿಗೆಯನ್ನು ತಿಳಿಸಬೇಕು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಂತುಗಳನ್ನು ತಾನು ಏಕಾಗಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಹೇಳುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Clause 6 ರಲ್ಲಿ Completion and delivery of possession ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಇನ್ನೂ 5.10 Clause ನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

RESTRICTIONS AND OBLIGATIONS FOR THE SUBVENTION SCHEME

- a) For the purchaser opting for subvention Scheme in clauses 5.3, 5.4, 5.5, 5.9 wherever 10% is written, shall be read as 20%
- b) The second Party has opted for the scheme where in First Party has agreed to underwrite the obligations of the Second Party in so far as it relates to interest payment obligation on the housing loan



availed by him under proposed subvention scheme, by assuming Second Party's interest payments till the date of issue of the notice in writing by the First party intimating that the said Apartments ready for use. However, it is expressly stated that the First Party has no liability with relation to the Loan, other than thinking the aforesaid interest payments to HDFC save and except the interest payments for the aforesaid period. The due repayment of the entire Loan amount along with interest for the same would be the sole obligation of the Second Party.

- c) Approval of Loans is subject to the eligibility of the Second Party and is purely of the discretion of the bank. All the relevant documents required for loan approval should be complying between the bank and second party. If the loan sanctioned is less than the amount equivalent to 80% of the total property cost then the second party shall make the differential amount in the manner stated in the schedule 'E'
- d) In case of cancellation, the First Party will forfeit the entire money paid by the second party and the amount received from bank under subvention scheme will be returned back to respective bank. Any additional cost incurred by the First Party which is more than the amount paid by Second Party as his contribution towards the flat, shall be recoverable from the Second Party.
- e) There is no provision for the Second Party to shift the unit or to resale/transfer the unit till the date of receipt of the notice in writing by the First Party intimating that the said Apartments is ready for use.

ಇದನ್ನು ಉದಾಹರಿಸಿದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫರ್ಯಾದಿದಾರರು ಕೊಟ್ಟ ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ತಮಗೆ ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

[Handwritten signature]
4/6/14

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ಸೂಕ್ತವಾಗಿ ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಬರಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಹಣಕ್ಕೆ Penalty ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ವಿಧಿಸುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಾವು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ತೀರ ಕನಿಷ್ಠ ಮಟ್ಟದ ಪರಿಹಾರದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವುದು ಮತ್ತು Exit ಆಗುವ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ Forfeiture clause ಅನ್ನು ಅಳವಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದನ್ನು ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಗ್ರಾಹಕರು Exit ಆಗಲು ಬಯಸಿದಾಗ ಅವರು ಕೊಟ್ಟ ಮುಂಗಡ ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರ ಹೊಂದಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಾಗಲೇ ಗ್ರಾಹಕರು ಯಾವ ಕಾರಣದಿಂದ Exit ಬಯಸುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದು 2016 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 2019 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಹೊಸದಾಗಿ ಕೊಡಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಸಕಾರಣಗಳು ಬೇಕು ಏಕೆಂದರೆ 2016 ರಲ್ಲಿಯೇ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕಿದ್ದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2019 ಕ್ಕೆ ಏಕಾಗಿ Dead line ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣವನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ನಿರ್ವಹಿಸದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದೆ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣದಿಂದ Forfeiture ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತಿದ್ದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಸಮಾಧಾನಕರವಾದ ಅಂಶಗಳು ಇಲ್ಲದಿರುವಾಗ ಹಣ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180425/0000780** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದಕೊಂಡಿರುವ ಮುಂಗಡ ಹಣ ರೂ. 11,79,065/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಏನು ವೇಳೆ ತಪ್ಪಿದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣದ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಸಾಲದ ಹಣ ರೂ. 43,80,133/- ರೂಗಳು ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer