

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180609/0000905

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Tanveer Kadri, Mrs.Sana Tanveer Kadri

R/o No.42, Abdul Qadir Al jazairi street,
Street no 840, Al Hilal, Doha Qatar,
Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

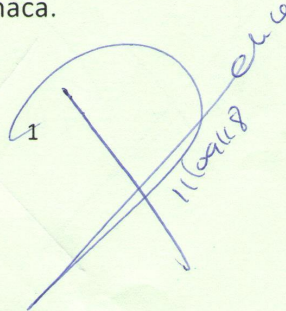
ಎದುರಿದಾರರು : Sky Lark Mansions pvt. Ltd ,

Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited,
Skylark chambers, Ulsoor road,
Bengaluru - 560042

ತೀರ್ಮಾನ

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ Tanveer Kadri, Mrs.Sana Tanveer Kadri ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The applicant herein has booked a flat to be constructed on the part and parcel of the lands situated at kodigehalli village and kurudu sonenahalli village, flat bearing no. T-17-1004, Apartment in tower no T-17 -1004, 10th floor Having a super built-up area of 1610 sq ft, in the project named as Skylark Ithaca.



The complainant has entered into an Agreement for Sale dated 22.3.2016 with the respondent in respect of the afore mentioned flat for a total sale consideration amount of Rs.73,43,648 /- The complainant has paid Substantial amount.

An agreement for sale and Agreement for construction of the aforesaid apartment was executed between the complainants and the respondent on 22.3.2016. As per the said agreement the complainant herein has entered into an agreement terms, wherein the builder/respondent has agreed to reimburse the EMI payment till the date of Possession, as such the respondent was initially paying the EMI after disbursal of the amount. But the respondent has stopped paying the EMI disbursal amount since past 7 months and the complainant has tried to reach out the respondent in this regard has sent several follow up emails and was insisting for the EMI reimbursement as agreed while entering into the agreement and has several times promised that they will make the payment but till today the EMI amount has not been reimbursed. Further as per the agreements the respondent is supposed to handover the possession of the flat by 31.3.2019 with 6 months grace period. As per the agreed terms the respondent has to make the reimbursement of EMI every month by 7th. As on the date of filing of the complaint the respondent is due to make the Reimbursement of EMI payment from the date of default of the repayment of EMI without fail till the date of possession. i.e, till the date the possession of apartment is handed over to the complainant.

The complainant has made payment up to 98% of the total sale consideration amount to the respondent as and when the demand note was raised for payment, but the respondent has failed to keep up his terms of obligation of making reimbursement of the EMI to the complainant every month

In view of the above circumstances the complainant is supposed to get the EMI reimbursement every month by 7th without fail until the date of possession.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು.
ದಿನಾಂಕ:03/07/2018 ರಂದು ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ದಿನಾಂಕ:31/07/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.
ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ಯಾರಾ 5 ರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that the Complainant was liable to make payments periodically on the dates agreed under the said Agreement for sale and Construction. However, the Complainant has always delayed the payments being fully aware that time is the essence of the said Agreements. It is further submitted that the Respondent has requested the Complainant vide email/letters dated 01.03.2018 and 08.05.2018 to make the payment of RS.4,78,262/- towards the installments as agreed upon. A copy of the email/letters dated 01.03.2018 and 08.05.2018 issued by the Respondent to the Complainant.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುವುದು ಒಪ್ಪಿದ ವಿಚಾರ.
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು T17-1004 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇನ್ನೂ ರೂ.4,78,262/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.
ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ,
ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ
ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೂಡಾ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬಗ್ಗೆ
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸಂತ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು
ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲದಿದ್ದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು
ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

ಅಲ್ಲದೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದಿರುವ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ EMI ಮೊತ್ತ ರೂ. 4,24,000/- ರೂಗಳಾಗಿದ್ದು ಅದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರದ್ದು ಆಗಿತ್ತು.

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಒಂದೇ ಕಾರಣದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ EMI ಗಳನ್ನು ತಡೆಹಿಡಿದಿರುವುದು ತಪ್ಪು. ತಾವು ಏಕಾಗಿ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮನವರಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗೆ ಮಾಡದೇ ಇರುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಮತ್ತೊಂದು ತಪ್ಪು. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಆಶ್ಚರ್ಯಪಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ. ಹಾಗೆ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು Exit Agreement ಕೂಡ ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:22/03/2016 ರಿಂದ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ Exit Option ಅನ್ನು ಬಳಸಬಹುದಾಗಿದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆಯೇ ಸಲ್ಲಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit ಆಗಬಹುದಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವಾಗ ಅವರಿಗೆ ಬರುವ ಉಪಯೋಗಗಳು ಏನು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇರುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಏನು ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The complainant have paid and amount of Rs.9,17,385/- as the personal or own amount of the 20% payments towards the purchase of the flat from respondent at the time of execution of Agreement.

The complainants have paid an amount of Rs.66,85,975/- as the remaining payment through the bank loan and are paying EMI to the said loan.

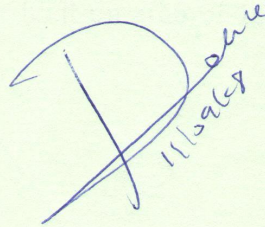
The respondent is due to an amount of Rs.4,24,000/- as pending Pre EMI reimbursement till August 2018.

Peru
11/04/18

The complaints prays this Hon'ble court that the respondent may be directed to pay the pending PRE Emi and Oblige the Exit Option agreement by discharge of bank loan towards the said flat and the complainants shall be provided with NOC from the bank towards the discharge of loan amount in the interest of justice and Equity.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡದ ಹೊರತು ತಾನು EMI ಅನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಧೋರಣೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. EMI ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿಯೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit Option ಅನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅಂಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 03/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ದಿನಾಂಕ: 03/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


11/09/18

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ

ಚರ್ಚಿಸಿದ

ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಫಿರ್ಯಾದು

ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180609/0000905 ನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು EMI ಸಮೇತ ಕಟ್ಟಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ EMI ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತುಂಬಿದಲ್ಲಿ ಅವರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ Exit Option Agreement ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ.9,16,730/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಗೇರಿಸಿ ಹಣ ಪೂರ್ತಿ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

36 ತಿಂಗಳ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ Opportunity Cost Rs.6,94,709/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ವೇಳೆಗೆ ಅಥವಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 11.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer