

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು.

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 462,535,540,544,547,550,

552,556,561,570,576 ಮತ್ತು 601

ದಿನಾಂಕ: 23ನೇ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018

- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :
1. Rahul Singh, (in complaint No. 462),
Flat B022, Surabhi Apartments,
Off Bannerghatta Road, Bilekahalli,
Bengaluru - 560076.
 2. Lokanath Meher, (in complaint No. 535)
Salarpuria Cambridge, Second Floor,
No. 9, Cambridge Road, Ulsoor,
Bengaluru - 560008.
 3. Rajesh Samra, (in complaint No. 540)
302, Challa Bliss, Champa Lane,
Green Glen Layout, Bellandur,
Bengaluru - 560103.
 4. Pushkar Arya, (in complaint No. 544)
Flat S-1, VRP Prabhavathi Shine Apartment,
D.C. Halli Main Road, Opp. Stone Park,
Bengaluru - 560068.
 5. Ruma Patra, (in complaint No. 547)
Flat 201, Went Worth Apartment,
1, 1st Main Road, K. R. Garden,
Murugeshpalya,
Bengaluru -560017.
 6. Priyanka Shaw, (in complaint No. 550)
House No. 194, AECS Layout,
1st Main, A Block, Kundanahalli,
Bengaluru - 560037.

7. Shreeparna Mazumdar, (in complaint No. 552)
195, 1st Cross, 9th Main Road,
Manjunatha Layout Extension,
Munnekolala, Marathahalli,
Bengaluru - 560037.
8. Amiya Prasad Lenka, (in complaint No. 556)
206, Pragati Corel Apartment,
Munyreddy Layout,
B Narayanpura, Mahadevpura,
Bengaluru - 560048.
9. Manoj Kumar Nayak, (in complaint No. 561)
#11, United Emerald Flat 302,
7th Cross, 1st Main Road,
Jyothi Nagar, HAL Post,
Bengaluru - 560017.
10. Kaushif Ansari, (in complaint No. 570)
Sony India Software Centre Pvt. Ltd.,
Embassy Tech Village,
Bellandur, Outer Ring Road,
Bengaluru - 560103.
11. Shoe Kamal Singh, (in complaint No. 576),
Flat No. 223-2A, Ranka Colony,
Bannerghatta Road, Bilekahalli,
Bengaluru - 560076.
12. Shoe Kamal Singh, (in complaint No. 601)
Flat No. 223-2A, Ranka Colony,
Bannerghatta Road, Bilekahalli,
Bengaluru - 56007

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು :

Omar Sheriff,
Skylark Mansions Pvt. Ltd.,
Skylark Chambers, Ulsoor Road,
Bengaluru - 560042.

-2

[2]

“ತೀರ್ಪು”

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಎದುರಿದಾರರಾದ Skylark Mansions Pvt. Ltd., ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿ ಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca ಎನ್ನುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಖರೀದಿಸುವ ಇಚ್ಛೆಯಿಂದ ಎದುರಿದಾರರೊಂದಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅವರೆಲ್ಲರೂ Pre-EMI Scheme ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲವನ್ನು ತೆಗೆದು ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ಫ್ಲಾಟಿನ ಬೆಲೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳ EMI ಅನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಜಮಾ ಮಾಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಹಾಗೆ ಜಮಾ ಮಾಡಿದಾಗಲೇ ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಆಯಾಯ ಗ್ರಾಹಕರ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕಂತಿನ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡುಗಡೆ ಮಾಡುತ್ತಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಎದುರಿದಾರರು Pre-EMI ಕಟ್ಟುವ ಪ್ರಕ್ರಿಯೆಯಿಂದ ವಿನಾಕಾರಣ ಹಿಂದೆ ಸರಿದಿದ್ದಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಒಬೊಬ್ಬ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ 4 ರಿಂದ 8 ಕಂತುಗಳನ್ನು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಪಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳ ತಾತ್ಪರ್ಯ ಒಂದೇ ಆಗಿದ್ದರಿಂದ ಇವುಗಳನ್ನು ಒಟ್ಟಿಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ.

ಇನ್ನು ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ ಫ್ಲಾಟ್ ಗಳ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವುದಕ್ಕೆ ಅವರು ಫೆಬ್ರವರಿ 2019 ಎಂದು ನಿಗದಿಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದು 6 ತಿಂಗಳ ಗ್ರೇಸ್ ಪೀರಿಯಡ್ ಅನ್ನು ಸೇರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕಟ್ಟಡದ ಕೆಲಸ ಪ್ರಗತಿಹೊಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಕಟ್ಟಡದ ಕೆಲಸ ಶೇಕಡ 10 ರಷ್ಟು ಮಾತ್ರ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೂ ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಶೇಕಡ 80 ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಬಿಡಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದೇ ಅವರ ಮುಖ್ಯವಾದ ಆಪಾದನೆಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಇದಲ್ಲದೆ ಎದುರಿದಾರರು ಕಡ್ಡಾಯವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗಿದ್ದ EMI ಹಣವನ್ನು ಬಾಂಕಿನ ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಗೆ ಕಟ್ಟದಿರುವುದು ಅವರ ಆಗ್ರಹಕ್ಕೆ ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಸಿಂಹಪಾಲು ಕಂತಿನ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡಿಸಿಕೊಂಡು ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಕೆಲಸದಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿ ತೋರಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದೇ ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದಲ್ಲಿ ನೋಂದಣಿಯಾಗಲು ಕಾರಣವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

ಒಟ್ಟಾರೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡು ಗ್ರಾಹಕರ ಬಳಕೆಗೆ ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ಬರಬೇಕಾದರೆ 2019 ರವರೆಗೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಕಾಯಬೇಕು. ಆದರೆ ಅವರೆಲ್ಲರೂ ಒಟ್ಟಾಗಿ ಎದುರಿದಾರರ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಎಂದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಮುಖ್ಯಕಾರಣ ಎದುರಿದಾರರು ಗ್ರಾಹಕರ ಹಣವನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಂಡು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಪ್ರಗತಿ ತೋರಿಸಿಲ್ಲದಿರುವುದು ಒಂದು ಕಾರಣವಾದರೆ ಎದುರಿದಾರರು ಕಟ್ಟಲೇ ಬೇಕಾದ Pre-EMI ಅನ್ನು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವುದು.

Dene
23/04/18

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

ಅದರಂತೆ ದಿನಾಂಕ: 06.04.2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರೊಂದಿಗೆ ಮಾತನಾಡಿದಾಗ EMI ಬಾಕಿ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆಗ್ರಹ ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಎದುರಿ ಪರ ಹಾಜರಿದ್ದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಇವರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಹೋಗಿ ಲಿಖಿತವಾದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅವರವರ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಹಣವನ್ನು ಬಿಡುಗಡೆ ಮಾಡಬಾರದೆಂದು ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು. ಹೀಗಾದರೆ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಲು ಹೇಗೆ ಸಾಧ್ಯ? ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಸಾಲದ ಮೂಲಕ ಕಂತುಗಳ ಪಾವತಿ ಮಾಡುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ 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. ಅಂದರೆ ಮೇಲ್ಕಂಡ 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 ತೃಪ್ತಿಗಾಗಿ 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 ಕಾಲಾವಕಾಶ ಬೇಕು ಎಂದು ಎದುರಿ ಪರವಾಗಿ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ.

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದನ್ನು ಒಪ್ಪಲಿಲ್ಲ. ಈ ತಿಂಗಳಿನಿಂದ Pre-EMI ಕಟ್ಟುತ್ತೇನೆ ಎಂತಲು ಬಾಕಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ತನಗೆ ಸಮಯ ಬೇಕು ಎಂತಲೂ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಾಪಸ್ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ, ತಮ್ಮ ತಮ್ಮ Pre - EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ಕಟ್ಟಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಎದುರಿದಾರರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ತಾವು ಕೊಟ್ಟ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸಬೇಕು ಎಂದು ಆಗ್ರಹಿಸುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಅಂಶಗಳ ಬಗ್ಗೆ ಕಂಪನಿಯ ಮೇಲಾಧಿಕಾರಿಗಳೊಂದಿಗೆ ಮಾತನಾಡಿ ಬರುವುದಾಗಿ ಎದುರಿದಾರರ ವತಿಯಿಂದ ವೇಳೆ ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 11.04.2018 ಕ್ಕೆ ಮುಂದೂಡಲಾಯಿತು. ಆ ದಿನ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಪುನಃ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ವಿವಾದದ ಬಗ್ಗೆ ವಾದ ಪ್ರತಿವಾದ ನಡೆಯಿತು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಎದುರಿದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಿದ್ದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಇವರು ಒಂದು ಲಿಖಿತವಾದ ಟಿಪ್ಪಣಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ನ್ಯಾಯಕರು 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

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 ಹೇಳಿದ್ದಂತೆ ಇ.ಎಂ.ಐ ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ತಪ್ಪದೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಈ ವಿವಾದವು ಉಂಟಾಗುತ್ತಲೇ ಇರಲಿಲ್ಲ. ಹೀಗಿರುವಾಗ ಇಬ್ಬರ ನಡುವೆ ಒಂದು ಹೊಂದಾಣಿಕೆಯ ಮನೋಭಾವನೆ ಬಂದು ಒಂದು ಉತ್ತರಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಎದುರಿದಾರರು ಹಾಗೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ನಡೆದ ಫಲಪ್ರದ ಮಾತುಕತೆಯಿಂದಾಗಿ ಈ ಸಂಕಟವು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು.

1. ಎದುರಿದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ Pre-EMI ಕಂತನ್ನು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳ 30ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗೆ ಆಯಾಯ 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 ಇಬಿಎ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಬಾಕಿ Pre-EMI ಕಂತುಗಳು ಮುಗಿಯುವವರೆಗೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.

3. ಬಾಕಿ ಇರುವ Pre-EMI ಮುಗಿದ ನಂತರ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳು ಬರುವ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಎದುರಿಯು ಆಯಾ ತಿಂಗಳ 30ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗೆ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವವರೆಗೂ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.

4. ಏಪ್ರಿಲ್ ಮತ್ತು ಮೇ ತಿಂಗಳ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಕಟ್ಟಿದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರುಗಳು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಹಿಂತೆಗೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

ಈ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಎರಡೂ ಕಡೆಯವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಕ್ಕೆ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವಲ್ಲಿ ವಿಫಲರಾಗಬಾರದು ಎಂದು ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ರವರಿಗೆ ಕಟ್ಟುನಿಟ್ಟಾಗಿ ಸೂಚಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ.

ಇದೆಲ್ಲದರ ನಡುವೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೆಲ ಬೇರೆ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪ್ರಸ್ತಾಪಿಸಿದ್ದಾರೆ.

ಎದುರಿದಾರರು ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವಾಗ ಬಡ್ಡಿಕೊಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು. ಎರಡನೇಯದಾಗಿ ಒಂದು ವೇಳೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಯಾವ ತಿಂಗಳು ಎದುರಿದಾರರು ಕಟ್ಟಲು ವಿಫಲರಾಗುತ್ತಾರೋ ಆ ಕ್ಷಣವೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಅವಕಾಶ ನೀಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಆ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಸಾಲದ ಖಾತೆಯಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣವನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಹಿಂತಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ಶ್ರೀಮತಿ ತಬಸಮ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಲ್ಲಿ ಯಾರಿಗೂ ಒಪ್ಪಿಗೆ ನಿಂದ exit ಆಗಲು ಅವಕಾಶವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಅವರು ಕಾರಣವನ್ನೂ ನೀಡುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಮೇಲಿನ ಪ್ಯಾರದಲ್ಲಿ ತಿಳಿಯಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡ ಪಡೆದ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು EMI ಕಟ್ಟುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಒಪ್ಪಂದ ತಪ್ಪನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ವಾಪಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಪೂರ್ಣ ಮುಗಿಯುವವರೆಗೆ ಕಾದಿದ್ದು ಅವರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಬೇರೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಬರುವ ವರೆಗೆ ಕಾಯಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಎಂದು ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ Pre-EMI ಕಟ್ಟಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆಯಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ಒಪ್ಪಂದದ ಪ್ರಕಾರ ಅವಾರ್ಡ್ ಬರೆಯಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಈ ಎಲ್ಲಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನಾಲ್ಕರಿಂದ ಎಂಟು ತಿಂಗಳ EMI ಬಾಕಿ ಇರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಹಾಜರಿದ್ದ ತಬಸಮ್ ಇವರು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ EMI ಕಟ್ಟಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಕಂತನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ವಿಫಲರಾದರೆ ಶೇಕಡಾ 10 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ EMI ಗಳಿಗೆ ಕೂಡ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ

Done
14/18

ವಾದಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಆಗುವುದಿಲ್ಲ, ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರ ನಂತರದಿಂದ ಏನಾದರೂ EMI ಕಟ್ಟುವಲ್ಲಿ ಎದುರಿದಾರರು ವಿಫಲರಾದರೆ ಆಗ ಬಡ್ಡಿಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

ಆದರೆ ಒಂದು ವಿಷಯ ಇಲ್ಲಿ ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗಿಲ್ಲ ಅದೇನೆಂದರೆ, EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಯಾಕಾಗಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡು ಬಂದಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು. 2019 ಕ್ಕೆ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುತ್ತಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ EMI ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಕಾರಣವನ್ನು ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ನಿಜವೇ ಅದರೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಬಲವಾದ ಸಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲದೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದಂತೆ ಆಯಾಯ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಬಾಕಿ ಉಳಿಸಿಕೊಂಡಿರುವ EMI ಗಳಿಗೆ ಶೇಕಡಾ 10 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕಟ್ಟಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆದೇಶಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 550 ರಲ್ಲಿ ಇರುವ ಶ್ರೀಮತಿ ಪ್ರಿಯಾಂಕ ಶಾ ಇವರಿಂದ ಟಿ.ಡಿ.ಎಸ್ ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವಾಪಸ್ ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಬಗ್ಗೆ ಕೇಳಿದಾಗ ಎದುರಿ ಪರ ಅದನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: 550 ರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬೇರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡುವ EMI ಕಂತುಗಳ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಏಪ್ರಿಲ್ ತಿಂಗಳಲ್ಲಿಯೇ ಟಿ.ಡಿ.ಎಸ್ ಅನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡುವುದು. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಹೆಸರಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು ಪುರಸ್ಕರಿಸಿದೆ.

1. ಎದುರಿದಾರರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ Pre-EMI ಕಂತನ್ನು ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರಾರಂಭಗೊಂಡಂತೆ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳ 30ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗೆ ಆಯಾಯ 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 ಮುಗಿಯುವವರೆಗೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಬಾಕಿ ಇರುವ Pre-EMI ಮುಗಿದ ನಂತರ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳು ಬರುವ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಆಯಾ ತಿಂಗಳ 30ನೇ ತಾರೀಖಿನ ಒಳಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವವರೆಗೂ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಏಪ್ರಿಲ್ ಮತ್ತು ಮೇ ತಿಂಗಳ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಎದುರಿದಾರರು ಕಟ್ಟಿದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರುಗಳು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಅರ್ಜಿಗಳನ್ನು ಹಿಂತೆಗೆಯತಕ್ಕದ್ದು.

5. ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ EMI ಗಳಿಗೆ ಎದುರಿದಾರರು ಶೇಕಡಾ 10 ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಆಯಾಯ ತಿಂಗಳ ಕಂತುಗಳ ಜೊತೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 23.04.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಸಿ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating Officer