

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180620/0000934

ದಿನಾಂಕ: 27 ನೇ ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MOHAMMED ABDUL JALEEL

KaruvaraKunnath House,
Potur, Malaysia Bldg, Mudur PO,
Malappuram – 679578, State:Kerala

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Ithaca Estates Pvt Ltd.

Skylark Ithaca,
Skylark Chambers Noa 37/21,
Yellappachetty Layout, Ulsoor Road,
Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MOHAMMED ABDUL JALEEL ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The builder is not paying the EMIs (against the loan taken for the property I purchased) as per the exit option MoU made with builder. Till Jun 2018, there are total 9 installment pending to pay by the builder. I have made several emails and calls but none of the promises was able to deliver by the builder. As per the exit option MoU clause 7, the builder was suppose to reimburse EMIs on 7th of

27/10/18

every month which they failed for last 9 months. Kindly intervene in this matter and direct the builder to honor the exit option Agreement.

Relief Sought from RERA : Pl direct builder to honor Exit option agreement

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 21/08/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ತನಗೆ 11 EMI ಕೊಡುವುದು ಬಾಕಿ ಇದೆ ಮತ್ತು Exit Option ಬೇಕು ಎಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಮೇಲೆ ಪಕ್ಷಕಾರರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಲಾಯಿತು.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅದಕ್ಕೆ ವಿರೋಧವನ್ನು ವ್ಯಕ್ತಪಡಿಸುತ್ತಾರೆ. ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.08 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that as per the Exit option Agreement entered into between the parties, the Respondent's obligation to discharge the loan availed by the Complainant, refund of the sale consideration and to pay the Opportunity cost shall be to complainant availing the loan within 45 days from the Booking date. It is submitted that the Complainant has booked the unit in March 2016, by virtue of this he should have disbursed the amount by 30.04.2016. However, the first disbursement is made on 20.06.2016. Further the installment which he was supposed have paid in February 2017 which he has delayed till 20.07.17. Another installment 1 overdue till date, which the Complainant should have paid by March 2018. In the light of the above, the Complainant is not entitled to exercise his option under the Exit option Agreement. A tabulated statement reflection the delayed payments, amounts received on various dates and amounts due by the Complainant is produced herewith as DOCUMENT NO.3

[Handwritten signature and date 27/06/18]

ಆದರೆ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅದಾದ ಮುಂದಿನ ದಿನಾಂಕಗಳಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಕಾರಣದಿಂದ ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವಣ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದವು ಒಂದು ವಿಧದಲ್ಲಿ Bilateral ಆದ ಹಾಗೆ ಆಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮೇಲಿನಂತೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ.

ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ಒಂದು ಆಕ್ಷೇಪಣೆ ಎಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ಕಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಅವರು Exit Option ಗೆ ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ಕಂತುಗಳನ್ನು ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಕಟ್ಟಿದ್ದಾರೆಯೇ ಹೊರತು ಕಟ್ಟಿಯೇ ಇಲ್ಲವೆಂಬುದು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ವಾದವಲ್ಲ. ತಮಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಸರಿಯಾದ ಕಾಲಕ್ಕೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ನೀಡಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit Option ನಲ್ಲಿ ಇದ್ದಂತಹ ಲಾಭಗಳನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ.

ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19 ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೂಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ ಸರಿ ಅಂತ ಕಾಣಿಸುತ್ತದೆಯಾದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲದ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವ ಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ನಿಲ್ಲಿಸಿದರೆ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ತೊಂದರೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ನೋಟೀಸ್ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ EMI ಗಳನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದರೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನವರು ಬಡ್ಡಿ ಹಾಕುತ್ತಾರೆ. ಈ ತೊಂದರೆಗಳು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು EMI ಕಟ್ಟುವುದನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದರಿಂದ ಉದ್ಭವವಾಗುತ್ತವೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ Consumer ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಿನ ಬಾಂಧವ್ಯ ಹಾಳಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳಬಹುದು.

Handwritten signature and date 27/10/18

ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit Option ಬಳಸುತ್ತೇನೆ ಅಂತ ಈಗ ವಾದಿಸಿದ್ದು ಅಲ್ಲದೆ Construction Agreement ನ ನಿಬಂಧನೆ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಲು ವಿಳಂಬ ಮಾಡಿದರೆ ಏನು ಮಾಡಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಮಾನದಂಡವನ್ನು ಬಳಸದೆ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದನ್ನೇ ನಿಲ್ಲಿಸುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit Option ಅರ್ಹರಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳುವುದನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಸುತ್ತದತ್ತ ಗಮನವನ್ನು ಸೆಳೆದಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 28/03/2016 ರಂದು ಆಗಿರುವ Exit Option Memorandum of Understand ನಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit option ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

In the event, the Second Party exercising exit option within the stipulated period of 30 months 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 shall refund the entire sale consideration of Rs.6,15,492/- (Rupees Six Lakhs Fifteen Thousand Four Hundred and Ninety Two Only) paid by the Second Party on this even date or on execution of the Principle Agreement discharge loan availed from the First Party's designated Bank and pay Opportunity Cost of 4,66,427(Rupees Four 1-akhs Sixty Six Thousand Four Hundred and Twenty Seven Only) by end of 36 months from the Booking Date.

Exit Option ಪತ್ರವನ್ನು 28/03/2016 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ಅದನ್ನು 30 ತಿಂಗಳೊಳಗೆ ಸಲ್ಲಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಅದರಂತೆ ಕಾಲಮಿತಿಯೊಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Demu
27/04/16

ಮೇಲಿನ ಪ್ರಾರಾಂಗಳಲ್ಲಿ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದಕ್ಕೆ ಅರ್ಥ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. Exit Option ಇದ್ದಾಗ ಮತ್ತು ಅದನ್ನು ಕಾನೂನು ಬದ್ಧವಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ Option ಗೆ ಒಪ್ಪಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

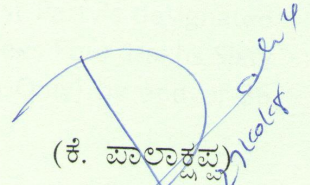
ಅಲ್ಲದೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಾಲಮಿತಿ ಒಳಗಾಗಿಯೇ ತಮ್ಮ ನಿರ್ಣಯವನ್ನು ತಿಳಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ರೀತಿ ಅವಕಾಶವಿದ್ದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exi option ನಲ್ಲಿರುವ ಸೌಲಭ್ಯವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇಣು ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 20/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 21/08/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಚ ತಡವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180620/0000934** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಎಲ್ಲಾ EMI ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು ತೀರಿಸುವುದು.
 2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.6,15,492/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಇದಕ್ಕೆ ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 3. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾದ 35 ತಿಂಗಳ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Opportunity Cost ಅಂತ ರೂ. 4,66,427/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
 4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಂದ ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Cancellation ಅನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
- [ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 27.10.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ) 
Adjudicating officer