

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180530/0000874

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ZULFIKAR ALI

R/At, C/O Ensco, Al Moosa tower- 2,
Suite 2601, Sheikh Zayed road,
P.O Box-72453, Duba, Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Sky Lark Mansions pvt. Ltd.,

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

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ZULFIKAR ALI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇಗಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

- (i) The applicant herein has booked a flat to be constructed on the part and parcel of the lands situated at kodigehalli village and kurudusonahalli village, flat bearing no. T-17-703, Apartment in tower no T-17 -703,17th floor Having a super built-up area of 1484sq ft, in the project named as Skylark Ithaca.

1
11/09/18

(ii)The complainant has entered into an Agreement for Sale dated 20.3.2016with the respondent in respect of the afore mentioned flat for a total sale consideration amount of Rs.69,00,600/- The complainant has paid an amount of Rs.1,02,025/- towards the sale agreement and the same was realized by the respondent.

The complainant states that while entering into the Agreement for sale and Construction agreement, there was another agreement called- Exit Option- Memorandum of Understanding was also entered in between the parties by an agreement dated 22.3.2016. As per the said Exit option Agreement if the buyer does not want to Continue for any reason, he can opt out with an Exit Option with in a period of 30 months from the date of booking the flat, wherein the buyer was promised to refund the sale consideration amount Rs.8,39,132/- and discharge of loan availed by the complainant and as an Opportunity cost of Rs.6,35,904/- shall be paid by the respondent. The copy of the said agreement is produced herewith as Document no.4. The complainant herein has opted for the Exit option asking for the refund of sale consideration amount discharge him of the loan availed by the bank and pay the opportunity cost.

(v) 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

(xi) The applicant states that respondent has defaulted in his promises made by him and even after receiving the huge amount from home buyers. Thus the complainants having no other alternative remedy have approached this authority seeking for the reliefs of compensation.

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು.
ದಿನಾಂಕ:27/06/2018 ರಂದು ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ದಿನಾಂಕ:03/08/2018 ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆ~~ಯಲ್ಲಿ~~ ಮಾಡಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಜೂನ್ 2018 ರ ಕೊನೆಗೆ ತನಗೆ EMI ಕಂತುಗಳು ಅಂತ ರೂ.3,72,376/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ 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.4,73,323/- 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 is produced herewith as DOCUMENT NO.1

However, the complainant did not make the payments even after repeated requests and reminders and has now approached this Hon'ble Authority with a mala fide intention of making illegal monetary gains at the cost of the Respondent. A tabulated statement reflection the delayed payments and amounts due by the complainant is produced herewith as DOCUMENT NO.2

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುವುದು ಒಪ್ಪಿದ ವಿಚಾರ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು T17-703 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು (1484 ಚದುರ ಅಡಿಯ 17ನೇ Floor ನಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.) ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಇನ್ನೂ ರೂ. 4,73,323/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ, ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೂಡಾ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ.

3
14/04/18

ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಂತ ಹಂತದಲ್ಲಿ ಮಾಹಿತಿ ನೀಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು ಮತ್ತು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಈ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲದಿದ್ದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸಾಲದ ಮೂಲಕ ರೂ.58,75,118/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಮುಂದುವರೆದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ Exit option ಇರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:20/03/2016 ರಿಂದ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ Exit Option ಅನ್ನು ಬಳಸಬಹುದಾಗಿದೆ.

ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆಯೇ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Exit ಆಗಬಹುದಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವಾಗ ಅವರಿಗೆ ಬರುವ ಉಪಯೋಗಗಳು ಏನು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಮೇಲೆ ಇರುವ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಏನು ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The complainants have paid an amount of Rs.8,39,731/- 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.

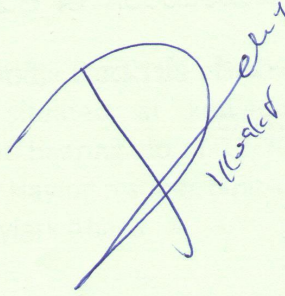
The complainants have paid an amount of Rs.58,75,118/- as the remaining payment through the bank loan and are paying EMI to the said loan.

The respondent is due to an amount of Rs. 4,22,885/- as pending Pre-EMI reimbursement till August 2018.

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 ಫಿಯಾದುದಾರರ ಫಿಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ. ಅಂದರೆ ಫಿಯಾದುದಾರರ ತನಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡದ ಹೊರತು ತಾನು EMI ಅನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಧೋರಣೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. EMI ಕಟ್ಟಬೇಕಾದ ಹೊಣೆಗಾರಿಕೆ ಇರುತ್ತದೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿಯೇ ಫಿಯಾದುದಾರರು Exit Option ಅನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 30/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿಯಾದುದಾರರ ಪರ ದಿನಾಂಕ: 27/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 26/07/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:03/08/2018 ರಂದು ಹಾಗೂ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180530/0000874 ನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಬಯಸಿದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು EMI ಸಮೇತ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ EMI ಹಣವನ್ನು ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತುಂಬಿದಲ್ಲಿ ಅವರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ Exit Option Agreement ಪ್ರಕಾರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ.8,39,132/- 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 ಸೇರಿಸಿ ಹಣ ಪೂರ್ತಿ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

36 ತಿಂಗಳ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ Opportunity Cost 6,35,904/-ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ವೇಳೆಗೆ ಅಥವಾ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer