

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180926/0001323

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 17 ನೇ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RUPENDRA K B

I-603, Rohan Jharoka Apartments,
Yemalur, Behind HAL Apartment
Bengaluru – 560 037.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : OMAR SHERIFF

Ithaca Estate Pvt Ltd.,
Skylark Ithaca
No. 37/21, Skylark Chambers,
Yellappachetty Layout, Ulsoor Road,
Bengaluru- 560042

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RUPENDRA K B ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಲೇವಿ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ SKYLARK ITHACA ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

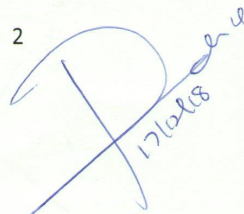
I had booked a 2BHK apartment in Skylark Ithaca Phase 2 (Flat No T13 - 401). As per the Memorandum of Understanding agreement dated 20th March 2016 between myself and M/s Ithaca Estates Pvt Ltd (subsidiary of M/s Skylark Mansions Pvt Ltd) - Skylark was to reimburse the Pre-EMIs of the home loan on a monthly basis from

Per 17/12/18

the date of disbursement of home loan till the date of possession. Also there was an option to exercise the 'Exit Option' before the end of 30 months in which case Skylark will refund the sale consideration, discharge of loan availed and pay opportunity cost as detailed in the MOU. The reimbursements of the Pre-EMIs were made on time by Skylark until May 2017 but after that the reimbursements were defaulted by them. I have been following up with the assigned Customer Relationship Manager Mr. Ambarish KC, on this issue but have got only assurances that all dues will be cleared shortly which has not happened till now. From my side, all the payments have been done as per the agreement and demand notes sent by Skylark from the date of agreement till date, even during the period when the reimbursements were defaulted by Skylark. I have promptly honoured their last demand note also, dated 8th May 2018 to release more funds through my home loan account with ICICI Bank to be paid before 15th May 2018. (Proof Attached) The Customer Relationship Manager assured me that all reimbursements dues will be cleared shortly and also asked me to give a written request for exercising the Exit Option and also to surrender the original MOU document for the processing of the same. I have done the same as per the process. After patiently waiting until now, I am now filing this case because they have stopped answering my calls and my text messages. Documents attached: 1. Memorandum of Understanding agreement related to Pre EMI reimbursements and Exit Option. 2. E mail from Skylark assuring the release of defaulted Pre EMI reimbursements. 3. Demand note from Skylark dated 8th May 2018, and disbursement note from ICICI Bank dated 14th May. 4. Copy of the letter submitted for exercising the Exit Option.

Relief Sought from RERA : Settle Pre EMI Reimbursement and Exit Option

2. ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 25/10/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಉಬ್ಬಾ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವೇನಂದರೆ ತನ್ನ ಎಲ್ಲಾ Pre EMI ಗಳನ್ನು ತುಂಬಿಸಬೇಕು ಹಾಗೂ ತಾನು Project ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಬೇಕೆಂದು ಅನುಮತಿ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.



3. Exit Option Agreement ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿನ ನಿಬಂಧನೆ 2ರ ಪ್ರಕಾರ Flatನ್ನು Book ಮಾಡಿದ 30 ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಅದನ್ನು Claim ಮಾಡಬೇಕು. Exit Option ಪತ್ರವನ್ನು 20/03/2016 ರಂದು ಬರೆದು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಂದ 30 ತಿಂಗಳು ಎಂದರೆ September 2018, ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 13/06/2018ರಂದು ತಾನು Exit Option ಬಳಸುತ್ತೇನೆಂದು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು Exit Option ಬಳಸಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆಂದರೆ,

However, the Complainant failed to honor the terms of the Agreement for Sale and Construction Agreement and has defaulted making the payment thereby disentitling him from the benefit of 'Subvention Scheme'. Since the Complainant was ineligible for the benefit of 'Subvention Scheme' due to delay payment, the Respondent refrained from making any payments towards the interest on the loan available by the Complainant. A copy of the tabulated statement showing delay payment by the Complainant is produced herewith as **DOCUMENT NO. 2**

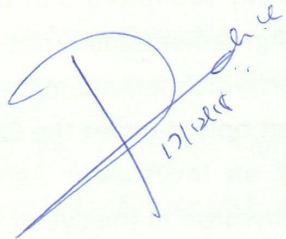
4. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತೆಗೆದು ಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಸರಿಯಾಗಿ ಕಟ್ಟದಿದ್ದರೆ ಅವುಗಳನ್ನು ಯಾವ ರೀತಿ ವಸೂಲಿ ಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಹೇಳಲಾಗಿರುತ್ತದೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು 2016 ರಲ್ಲಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರ ಮಾಡಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಇದುವರೆಗೂ Projectನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ Para No. 9ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is specifically submitted that the Complainant has breached the terms of the Agreement and is not eligible for any benefits under the 'Subvention Scheme'. It is submitted that Complainant has opted to exercise the exit option under the Exit Option Agreement which is in the nature of an Investment Agreement thereby making the Complainant an 'Investor' in the eye of law. It is submitted that under

Peru
12/12/18

the Exit Option Agreement, a scheme is floated wherein the Complainant supposed to pay 5% of the entire sale consideration in the order to avail the benefits under the Exit Option Agreement which specifically provides for 'Opportunity Cost' payable to the Complainant in the event the Complainant wishes to exercise Exit Option under the Exit Option Agreement. It is submitted that the Complainant in order to make financial gains out of his investment in the Complainant's project, has opted to exercise his right under the Exit Option Agreement.

5. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 13/06/2018ರಂದು Exit Option ಕೋರಿ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಗಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಯಾವುದೇ ಉತ್ತರವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. 5% ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಲು ತಮಗೆ ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಏನೂ ಸಾಕ್ಷ್ಯವನ್ನು ತರಲಿಲ್ಲ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ Bank Statement ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ EMI ಗಳನ್ನು ಅನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. November 2017ರಿಂದ EMI ಕಟ್ಟಿರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಅವರ ಈ ನಡೆಗೆ ಕಾರಣವೇನೆನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಸ್ಪಷ್ಟಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಎತ್ತಿದ ತಕರಾರನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕ್ರಮಬದ್ಧವಾಗಿ ಕಟ್ಟಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ತಾನು EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿಲ್ಲ ಎಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದಾಗಲಿ ಅಥವಾ ಆ ಕಾರಣದಿಂದಲೇ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು Exit Option Agreement ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಾಗಲಿ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಆಗಿರುವ Exit Option ದಾಖಲೆ ಪ್ರಕಾರವೇ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.



6. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 26/09/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 25/10/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180926/0001323 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲವನ್ನು ತೀರಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 5,30,985/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಇನ್ನಕ್ಕೆ ಅವಧಿಯಲ್ಲಿ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಒಪ್ಪಂದ ಪೂರ್ವದ 35 ತಿಂಗಳ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Opportunity Cost ಅಂತ ರೂ.4,40,278/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 17.12.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer