

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180509/0000818

ದಿನಾಂಕ: 11 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SUNANDA PADHY

sunanda padhy,c/o Prasanta k. padhy,
Kalingavihar,Dura,Berhampur-10,
Ganjam- 760010, State:Odisha

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Sky Lark Mansions Pvt. Ltd.,

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

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **SUNANDA PADHY** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಬೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Skylark Ithaca**, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. Breach Of Contract for pre EMI refund Since last 7 Month builder is not doing the pre emi refund as per agreement. Every Month Builder comes with new date, on arrival of the new date builder comes with another new date. At the time raising the complaint total 7 pre EMI reimbursement i.e RS. 198,919 are pending. Possession date 31.03.2017 plus 6 Month grace period which is already over and less than 80 percent work completed. 5. There is no transparency

between builder and buyer. 6. Builder is also not maintaining the quality of construction assured me.

Relief Sought from RERA :Clear all pending EMI with interest

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/06/2018 ರಂದು ಶ್ರೀಮತಿ ಶಾರದ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ:26/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ Lubra Fairoz ಎನ್ನುವ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಲಿಖಿತ ವಾದ ಮಂಡನೆಯಲ್ಲಿ ಏಪ್ರಿಲ್ 2018 ರ ಕೊನೆಗೆ ತನಗೆ EMI ಕಂತುಗಳು ಅಂತ ರೂ.2,58,452/- ರೂಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಕಂತುಗಳನ್ನು ವಿಳಂಬವಾಗಿಯೇ ಕಟ್ಟುತ್ತಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಅವರು ಈ Scheme ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುವುದು ಒಪ್ಪಿದ ವಿಚಾರ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು T10-405 ಎನ್ನುವ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ಬಗ್ಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಕ್ರೂರ 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 ಈ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿಲ್ಲದಿದ್ದರೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಈಗಾಗಲೇ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಸಾಲದ ಮೂಲಕ ರೂ.42,60,362/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಸರಿಯಲ್ಲ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲದ EMI ಗಳನ್ನು ನಿಯಮಿತವಾಗಿ ಕಟ್ಟಬೇಕಾದದ್ದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕರ್ತವ್ಯ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿನ ಮೂಲಕ ಕೇಳುತ್ತಿರುವುದೇನೆಂದರೆ ತನ್ನ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಟ್ಟಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮೂಲ ಮನವಿ ಏನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸರಿಯಾದ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಕಟ್ಟುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಇರುವ ಒಪ್ಪಂದದ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಉಳಿದ 80% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಸಾಲದ ರೂಪದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿಗೆ ತೆಗೆಯಬೇಕು. ಆ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಬರುವ EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗಿರುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣದಿಂದ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟುವುದನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದರೆ ಅದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಉಲ್ಲಂಘನೆ ಆಗುತ್ತದೆ. ಇಲ್ಲವೇ ಅದೇ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಈ ರೀತಿ ನಿರ್ದೇಶನ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದರೆ ಅದನ್ನು ಕೊಡಲೇ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿದೆ.

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: 09/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ದಿನಾಂಕ: 28/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:07/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.

ಅದಾದ ನಂತರ EMI ಕಟ್ಟುವ ಬಗ್ಗೆ ಅದು ವಿಫಲವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:03/08/2018, ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ಮತ್ತು ದಿನಾಂಕ:14/08/2018 ರಂದು ವಿಚಾರಣೆ ನಡೆಸಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಕಾರಣಗಳಿಂದ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180509/0000818** ನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಬ್ಯಾಂಕಿನ ಸಾಲದ ಮೇಲೆ ಉಳಿದಿರುವ ಆಗಸ್ಟ್ 2018 ರ ವರೆಗಿನ ಎಲ್ಲಾ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು. ಅದೇ EMI ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ತುಂಬಿದ್ದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018 ರಿಂದ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು Due Date ಅವಧಿ ಒಳಗೆ EMI ಕಂತುಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

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

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer