

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180521/0000846

ದಿನಾಂಕ: 16 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : VINOD KUMAR .V

No. Forth 3, Chaitra Shree Recidency,
9th Main, 9th Cross,
Vijaya Bank Colony, Bilekalli,
Bengaluru - 560076

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Shetty

Nitesh Hyde Park Phase II
Nitesh Housing Developers PVT LTD
7th Floor, Nitesh Times Square, No. 8, MG Road,
Bengaluru - 560076

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ VINOD KUMAR .V ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಕೂರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Hyde Park Phase II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ನಿರ್ಣಯವಾಗಿದೆ.

I was an NRI who visited India (Bengaluru) during January 2013 period and Shortlisted Nitesh One Hyde park to own a house for living.

Devi
16/11/18

A booking amount of Rs 3 lakhs (Rs 3,00,000) was collected from me by Venkatesh . S on behalf of Nitesh Estates through SBI Cheque (No: 351823) which was encashed on 5th February 2013 by Nitesh Estates On the same day they also collected 20% prepayment towards the apartment No 01004 - Nitesh One Hyde Park (a sum of nineteen Lakh sixty four thousand six hundred eighty four rupees - Rs 19,64,684) from me through SBI Cheque (No: 351824) which was encashed on 9th February 2013 by Nitesh Estates.

A draft copy of Tripartite Agreement (between myself, Nitesh Estates and HDFC) was shared with me for my reference by Khaizar Ali - Bank Relations from Nitesh Estates as per my request as I wanted to go through it before my father (Raju Vijaya Kumar) who was the GPA holder signs it. During this process, I noticed that the tripartite agreement with HDFC was ending on 31st Dec 2013 and I objected it and refused to sign the tripartite agreement.

It is then Nitesh Estates issued a letter stating that Nitesh Estates would bear the PRE EMI Interest until the project readiness (The letter was signed by Gautam R Shetty - General Manager Sales) After verifying and with the written letter of assurance by Nitesh Estates, I requested my father (Raju Vijaya Kumar) GPA holder to go ahead and sign the tripartite agreement.

Relief Sought from RERA Karnataka includes the following: 1) Reimbursement of PRE EMI interest which stands at Rupees Twenty six Lakhs Thirty Three Thousand Three Hundred and Eight (Rs 26,33,308) as of May 2018. 2) Pay Rupees Three Lakhs One Thousand Five Hundred Twenty Five (Rs 3,01,525) i.e Rupees Eight Thousand Six Hundred and Fifteen (Rs 8,615) per month from July 2015 till May 2018 and continue to pay till readiness of the property as per clause 6.3 of construction agreement dated 11th March 2013 3) Pay Rupees Seven Lakhs (Rs 7,00,000) i.e Rupees Twenty Thousand rent per month from July 2015 till May 2018 and continue to pay till readiness of the property Note: a) The detailed summary of the above is in the first attachment that reflects date / month in first column, events description in the second column and corresponding attachment reference in the third column ? Kindly refer to the same and please enlarge for better visibility b) All key communications where Nitesh

[Handwritten signature]
16/11/18

Estates have promised reimbursement at the time of delivery and other key communications have been highlighted in red boxes for easy reference.

Relief Sought from RERA :

Reimbursement of PRE EMI interest and compensation

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದರು. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 23/08/2018ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಶ್ರೀ ಶಿವರಾಜು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ Partial Occupancy Certificate ಹಾಜರಿ ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ para No. 3ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that on 11/03/2013 the Agreement to Sell and Construction Agreement were entered between the parties. The Complaint also availed bank loan for the purchaser of the apartment. Accordingly on 15/04/2013 Tripartite Agreement came to be executed between the complainant, Respondent and Housing Development Finance Corporation Limited ("HDFC") under the terms of which, Respondent company agreed and undertook to assume the liability of interest payment under a loan agreement dated 15/04/2013 between HDFC on the one hand and complaint on the other hand. However, such commitment was strictly limited for the time period between the date of first disbursement and upon 31/12/2013. The said period of time was expressly qualified under the Tripartite Agreement as "Liability Period". It was clearly, categorically and most unambiguously agreed in the said Tripartite Agreement that after the completion of the Liability Period, the liability to pay interest on the loan amount shall solely be that of the complainant, notwithstanding any other terms of the Tripartite Agreement or any other agreement.

Done
16/11/19

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ತನಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು ಎಲ್ಲಾ Pre EMI ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡಬೇಕು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿ ಒಬ್ಬ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವಲ್ಲಿ ವಿವಾದವೇನಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ Pre-EMI ಕೊಡುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ದಿನಾಂಕ:31/12/2013 ಕ್ಕೆ ಮುಗಿದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಅವರೇ ಕಳುಹಿಸಿದ ಇಮೇಲ್ ಗಳ ಮೂಲಕ ಅವರ ವಾದ ಸುಳ್ಳು ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ Document - 4 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಅದು ದಿನಾಂಕ:02/04/2013 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಡಿದ ಮೇಲ್ ಆಗಿರುತ್ತದೆ.

This is to confirm that Pre-EMI interest for the Home Loan amount that is being disbursed from HDFC will be borne by Nitesh Estates Ltd., till the completion (readiness of the project – Nitesh One hyde park project) of the project.

ಅದರಂತೆ Document 5 ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

This is to inform you that tower O /F is scheduled to handover by June 2015. The reimbursement will be till the readiness intimation of your apartment. The pre EMI for the month August 14 is ready with us, the same will be deposited tomorrow, please share the statement for the month September 2014.

ಅದೇ ರೀತಿ ದಿನಾಂಕ:08/01/2015 ರಲ್ಲಿ ಹಾಕಿದ ಮೇಲ್‌ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

As per MOM- the scheduled date of handover for Block "O" will be 30th September 2015. As per the communication letter dated 2nd April 2013 the reimbursement will be paid until readiness intimation of the apartment.

ದಿನಾಂಕ:27/03/2017 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿದ ಮೇಲ್ ನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ.

Denue
16/11/17

Thank you for sharing Pre-EMI calculation for this month. Interest amount will be adjusted at the time of handover of the apartment.

ದಿನಾಂಕ:07/10/2016 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಳುಹಿಸಿದ ಮೇಲ್ ಪ್ರಕಾರ ಈ Block ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ:30/06/2017 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಅದೇ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ Pre-EMI , Pre Reimbursement ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಸ್ತಾಪ ಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ.

Pre EMI reimbursement:

As agreed, we would be arranging a meeting during the next week with the customers who have availed of the subvention scheme to discuss about the Pre EMI reimbursement that is due.

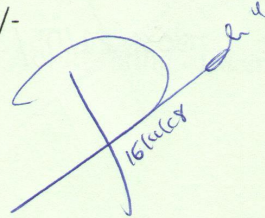
ಇದರಿಂದ ಈ ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳಿಂದ ತಿಳಿದು ಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2013 ರಲ್ಲಿ EMI ಗಳನ್ನು ತಾವೇ ಭರಿಸುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಕ್ರಮೇಣ ತಮ್ಮದೇ ವಾಗ್ದಾನವನ್ನು ಮುರಿದಿರುವಂತೆ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.

ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಸಾಲದ Pre EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೇ ತುಂಬಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ Pre EMI ಕಟ್ಟುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕರ್ತವ್ಯ. ಆದರೆ ಇದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:23/08/2018 ರಂದು ಈಗಾಗಲೇ ತಮ್ಮ A B C Wing ಗಳಿಗೆ Partial O/C ಬಂದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ Block D E F ನಲ್ಲಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ಗಳ ಕೆಲಸ ಪ್ರಗತಿಯಲ್ಲಿರುತ್ತದೆ. ಅವುಗಳನ್ನು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಇದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:28/09/2018 ರಂದು ಒಂದು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿಯನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

In view of this, below will be my final relief sought from RERA

Total Cost of Apartment – Rs.1,16,89,684/-



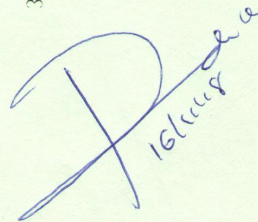
- A) Down payment by complainant – RS.22,64,684/-
B) Loan Taken by complainant from HDFC – Rs.94,25,000/-
Loan
C) Total PRE-EMI paid by complainant till date – Rs.34,37,019/-
D) Total principal paid by complainant till date – Rs.51,71,061/-
E) Total interest paid by complainant till date – Rs.5,35,308/-
F) Total Rent paid by complainant from Jul – 15 till date – Rs.7,80,000/-
(Rs.20,000*39 months)
G) Total Late Delivery charges as per Section 6.3 of Construction Agreement – Rs.3,35,985/- (@Rs.5 per sqft. Per month of delay, are = 1723 sp ft.)
H) Total interest loss on no-payment of PRE-EMI, Down payment and Pre-closure amount (@12% per annum) Rs-21,95,953/-
Total Amount (A+B+C+E+F+G+H)= Rs.1,89,73,949/-
I) PRE EMI amount paid by Respondent till date = Rs.12,02,119/-
The Respondent is liable to pay = Rs.1, 77,71,830/-

Since the respondent failed to comply with the terms agreed under the Sale and Construction Agreement, as per law and as per principle of natural justice I am entitled for the compensation as prayed for in the complaint. The respondent cannot escape from the liability in view of Sec.12,18,&19 of the Real Estate (Regulation and Development) Act,2016.

Therefore I pray that this Ho'ble Authority be pleased to allow my complaint in the interest of justice and equity

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

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: 21/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ.


16/05/18

ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 31/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ತದನಂತರ ಪಕ್ಷಕಾರರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದು ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/180521/0000846 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನೇರವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುಷಳೆ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಸಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು ಹಾಗೂ ಅದರ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಒಂದು ವೇಳೆ EMI ಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ತುಂಬಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದಾದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಅಗತ್ಯವಿದ್ದ Cancellation ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ GST ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಸರ್ಕಾರದಿಂದ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅನುವಾಗುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸೂಕ್ತ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 16.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer