

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/180624/0000954**

ದಿನಾಂಕ: 24 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : SAROJ SENAPATHY

8062, Sobha Daffodil,  
Sector-2, HSR Layout,  
Bengaluru - 560102

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Pradeep Narayan, Head of Sales

Nitesh RIO ,  
NITESH ESTATES LIMITED ,  
Nitesh Estates Limited, Level 7,  
Nitesh Times Square, No 8 MG Road,  
Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ SAROJ SENAPATHY ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ನಿರ್ದೇಶಿಸಿರುವ Nitesh RIO , ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

Date: 2nd March 2015 we went to the proposed site of Nitesh Rio Project to discuss the property with Nitesh Estates Sales team and expressed interest to book and buy a plot with East facing with a wider road. Nitesh Estates salesman suggested plot no 87 (as per the

1  
Done  
24/8/18



layout then) to us which met these requirements Price of the plot was Rs. 1,32,95,550/- (Rupees One Crore Thirty Two Lakhs Ninety Five Thousand Five Hundred Fifty Only Date: 8th March 2015: Paid following 2 cheques amounting to 38,28,768/- (Rupees Thirty Eight Lakhs Twenty Eight Thousand and Seven Hundred Sixty Eight Only) paid towards purchase of Plot No. A-0087 (later changed to Plot No. 95)

Point to be noted that the Plot No 87 in old plan referred to Plot no 95 in the new plan as per the confirmation from Nitesh Estates CRM team

A meeting was scheduled at Nitesh Estate office on January 16, 2016 where we were constrained to cancel the booking since we realized that the Part-paid Purchase Consideration was misappropriated and therefore, asked Nitesh Estates for the refund of the Part-paid Purchase Consideration. Date: 14th Nov 2016 We made several reminders for the cancellation of the booking of the Property, however, the cancellation was finally acknowledged by Nitesh Estates on November 14, 2016 i.e. after 11 (eleven) months of our decision to cancel the booking of the Property.

Date: 17th Feb 2018 My wife and I met Head of CRM of Nitesh Estates where they acknowledged that there have been delay in refund but they are pushing our case for faster refund and assured that our money would be refunded by April 2018. Date: 10th April 2018 After repeated calls and mails to confirm date of refund, Nitesh Estate sent an official mail confirming the refund of our amount by 20th May 2018. Refer to ?6. Confirmation of refund date by Nitesh Estates.pdf? mail uploaded Date: 20th May 2018 ? Till date We have been following up with them over calls and email but so far neither we have received a single rupee nor any further confirmation on our refund

Relief Sought from RERA :

To facilitate our refund against cancellation



ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:24/07/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:09/08/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಫಾರಂ ಮೇಲೆ ತಮ್ಮ ಹಣ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಈಗ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಾರಾ ನಂ.3,4 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The complainant instead of getting the plot registered in her name by paying the balance amount has requested for cancelation of allotment. It is submitted that as per clause 4 of the booking form in case the customer cancels the allotment then company is entitled to withhold sum kof Rs.50,000/- towards administrative charges and refund of the balance amount would be made within 6 months or resale of the plot, whichever is later.

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿಕೊಂಡಂತೆ ರೂ.50,000/- ರೂಗಳ Administrative Charges ಅಂತ ಕಳೆಯಲು ಯಾವ ಅಧಿಕಾರವಿದೆ. ಕೇವಲ ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಫಾರಂ ನ ಮೂಲಕ ಅವರು ಆ ಹಣವನ್ನು Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸರಿಯಾದ ಉತ್ತರವಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ:10/04/2018 ರ ಮೇಲ್ ನಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:20/05/2018 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಅವರು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಅವರ ಕರ್ತವ್ಯ. ಮೇಲಾಗಿ ಆ ರೀತಿ ಹಣವನ್ನು Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ರೂಲಿಂಗ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದೆ.



**NATIONAL CONSUMER DISPUTES REDRESSAL COMMISSION**

**NEW DELHI**

**REVISION PETITION NO. 4053 OF 2014**

(Against the Order dated 17/07/2014 In Appeal No. 40/2012 of the State Commission Delhi)

VINOD KUMAR GANDHI

Versus

PURI CONSTRUCTION PVT. LTD.,

We do not find any merit in the contention of learned counsel for the respondent/opposite party because the aforesaid signed copy of indicative terms and conditions of provisional allotment letter is dated 28.12.2007 meaning thereby that at the time of taking of booking amount, signatures of the petitioner on the indicative terms and conditions was obtained. Subsequent to this, on 26.02.2008 provisional offer letter was sent with a condition that if the petitioner was agreeable to the terms and conditions he should sign the letter and indicative terms and conditions and send it to the respondent. The petitioner did not sign the provisional allotment letter and accompanying terms and conditions meaning thereby he did not accept the counter offer given by the respondent. Thus, it is clear that no valid contract between the parties came into existence and since the complainant was not agreeable to allotment of flat at 9<sup>th</sup> floor, he sought refund of his money which should have been refunded by the respondent without any deduction.

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಅವಶ್ಯಕವಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

*Devi*



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/180624/0000954** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣ ರೂ.38,28,768/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 24.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ]

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer