



ಕರ್ನಾಟಕ ಲಿಯಲ್ ಎನ್ಫೋರ್ಸ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp.No: 625

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ

Sri. Elangovana Alagappan

NHDPL South Pvt. Ltd.

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP-0625

19.09.2022

As per the oral request of the Complainant and the learned Advocate for complainant Sri. S. Dinesh and Sri. Harish Kumar MD Authorized Signatory of the respondent, the above case is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat.

The Complainant and the learned Advocate for complainant Sri. S. Dinesh and Sri. Harish Kumar MD Authorized Signatory of the respondent present, in the pre-Lok-Adalat sitting held on 19.09.2022, the matter is settled as per joint memo dated:19.09.2022. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one. The settlement is accepted and the above case is closed as settled between the parties in terms of above joint memo. The conciliators of the Lok Adalat shall draw the award in terms of joint memo.

19/Sept/2022
(ELANGOVANA ALAGAPPAN)
(Adv for Complainant)

19/9/22
Judicial Conciliator.

19/9/2022
Advocate Conciliator.

For NHDPL South Private Limited

Authorised Signatory

IN THE REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY, AT BENGALURU

BEFORE THE LOKADALATH

Complaint No. 625 of 2022

Between:

Sri. Elangovan Alagappan
Aged about 59 years,
S/o Late Alagappan Boomiudayar
R/a:33-B, Skylark Greens,
Ramagondanahalli, Whitefield,
Bengaluru - 560066.
Now R/a No.15, Akshaya Redstone,
Sai Baba Ashram Road,
Seegehalli, Whitefield,
Bengaluru-560067.

COMPLAINANT

And

NHDPL South Pvt. Ltd,
Earlier known as Nitesh Housing Developers Pvt Ltd.,
Rep. by : Mr. Nitesh Shetty,
Bangalore.

RESPONDENT

JOINT MEMO

It is respectfully submitted that at the request of both the parties the above matter has been referred to the National Lok - Adalat. During the pre-conciliation talks held today, on 19/09/2022 in the pre-Lok -Adalat sitting, the parties agreed to settle the dispute in this matter. The Complainant had booked a flat bearing No. B - 601 measuring 1326 sq. ft. at Nitesh Columbus Square, Phase - II Project and due to the delay in the completion of the construction work of the unit booked, the Complainant had filed a case bearing no. CMP/180327/0000625 with RERA seeking refund with interest. The said complaint was decided by the learned Adjudicating Officer through judgment/order dated : 01/09/2018 and against the order passed by the Adjudicating Officer, the Complainant had preferred an appeal before K-REAT bearing Appeal No(K-REAT) 213 of 2020 (Old No. 284/2019). The said appeal was partly allowed, by setting aside the order passed by the Adjudicating Officer and matter was remitted to the RERA for fresh adjudication in accordance with law. Now, during settlement process in the pre-Lok- Adalat sitting, the parties settled/compromised the dispute in the above case in following terms:


19/9/22
ELANGOVAN ALAGAPPAN
Adi for Complainant

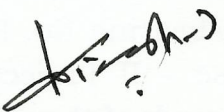
For NHDPL South Private Limited

Authorised Signatory

1. The Respondent has offered an alternate bigger unit bearing Flat No. C-0002, on the Ground floor, in the "C" Block, in the same project (Nitesh Columbus Square – Phase -II) measuring 1612.86 sq. ft. with two covered basement car parking's in the same tower as a replacement with no additional cost to the complainant. The flat No. C-0002 is being given at the same cost paid already by the Complainant. The Complainant will bear the expenses of registration with respect to flat No. C-0002.
2. The Respondent undertakes to complete the unit at its own expenses and handover the possession of the said flat No. C-0002 within four months from the date of this Joint Memo. In case the Respondent fails to handover the possession within four months, Respondents shall pay delay compensation in the form of interest @ 2% above the MCLR of SBI from the fifth month.
3. The Complainant need not to pay any sum/money to the respondent/Home Buyers Association towards the completing of the said unit Flat No. C-0002 and also the entire project including all the amenities, provision of permanent BESCOM electricity connection, BWSSB connection, clubhouse, gym, swimming pool, etc. and any other common area. The Respondent shall bear all the charges under any form towards the completion of the above. The Complainant shall be obligated to pay the monthly electricity charges, water charges and monthly maintenance for his Flat No. C-0002 from the date of receiving the possession of the said flat.
4. The Respondents shall register the aforesaid flat No. C-0002 after completing the entire project and its amenities within 18 months from the date of this memo.

Wherefore, the Complainant and the Respondent respectfully pray that the above case may be disposed of on the terms of this Joint Memo in the interest of justice.


19/9/22
(ELANGOVAN AZHARPRAN)
Complainant


Advocate for Complainant


Authorized Signatory of Respondent

Place: Bangalore

Date: 19-09-2022

Complaint No. 0625

19.09.2022

Before the Lok-Adalat

The above case is taken up before the Lok-Adalat. The joint memo filed by both the parties is hereby accepted. Hence, the matter is settled before the Lok-Adalat as per joint memo. The joint memo filed by the parties shall be part and partial of award/order.

The complaint stands disposed off accordingly.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

19/9/2022

KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY

BEFORE THE LOK ADALAT

**IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT
BENGALURU**

DATED: 19TH DAY OF SEPTEMBER 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri: I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Smt.: Sujatha. H.H

..... Advocate conciliator

COMPLAINT NO: CMP/180327/0000625

Between

Sri.ElangovanAlagappan

..... Complainant

(By: Sri. S. Dinesh, Advocate for complainant)

AND

NHDPL South Pvt. Ltd.,

.....Respondent


(By: Authorized Person of the Respondent)

Award

The dispute between the parties having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having compromised/settled the matter, as per the joint memo dated: 19.09.2022 filed during the pre Lok Adalat sitting on dated: 19.09.2022, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one.

The complaint stands disposed off as per the joint memo and joint memo is ordered to be treated as part and partial of the award.


19/09/22
Judicial conciliator


19/09/2022
Advocate conciliator

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180327/0000625

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ELANGO VAN ALAGAPPAN

33B, Skylark Greens,
Ramagondanahalli,
Bengaluru - 560066

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Shetty

Nitesh Columbus Square Phase II,
NITESH HOUSING DEVELOPERS PRIVATE LIMITED.,
Level 7 Nitesh Timesquare,
#8, M.G.Road, Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ELANGO VAN ALAGAPPAN ಇವರು ಎದುರಿ ಒವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಒವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Columbus Square Phase II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

In Sept 2013, had booked apartment B601 in Nitesh Columbus Square and have paid full cost of the flat to Nitesh Estates. Per Sale Agreement, the apartment should have been delivered in June 2014 + 6 months grace period. However, the work on the site has stopped

Demu
14/09/18

for last 3.5 years and no sign of any progress or the possibility of completion in the near future, as Nitesh have no funds to complete. In the mean time I am paying heavy home loan interest to the bank.

Relief Sought from RERA :Refund all payments made to Nitesh with interest

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:26/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು 18% ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 2/08/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ತೀರ್ಪಿಗೊಂಡು ತೀರಿಸಿಕೊಳ್ಳಲಾಯಿತು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ ಎಮ್‌ಗಳ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳಿದ್ದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಈ ಬಗ್ಗೆ ಏನು ನಿಯಮವಿದೆ ಎಂದು ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ನಿಬಂಧನೆ 4.3 ರ ಪ್ರಕಾರ ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

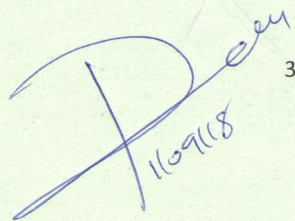
In the event of termination as aforesaid, or cancellation of this agreement by the First Party, the Second Party irrespective of a situation, shall be entitled to:

- Withhold 18% of the total sale consideration by adjusting the same against the amounts paid by the First Party till the date of cancellation/termination.
- Withhold the entire amount of tax, if any paid by the Second Party on account of the First Party,
- Withhold amount of subvention Interest and refund the balance, if any, within One month from the date of resale of Schedule 'B' and 'C' Properties. In the event of delay in repayment of refund amount the Second Party shall pay the same together with interest at the rate 18% per annum to sell entered into between the parties hereto and Land Owners stand terminated automatically without further notice to the First Party.

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಬಗ್ಗೆ ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸಲು ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು 3 1/2 ವರ್ಷಕ್ಕಿಂತ ಹೆಚ್ಚು ಕಾಲ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ದಿನಾಂಕ:30/12/2014 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ 31/12/2018 ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವೆಂದು ತೋರಿಸಿದ್ದಾರೆ.

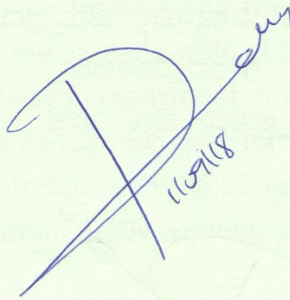
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ಇಮೇಲ್ ದಾಖಲೆಯನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡರೆ ತೀರಾ ಇತ್ತೀಚಿನವರೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಮಾತುಕತೆಗೆ ಕರೆದಿದ್ದರೂ ಕೂಡಾ ಫಲಪ್ರದವಾಗಿ ಯಾವುದೇ ಕ್ರಮ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದೇ ರೀತಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ಮತ್ತೊಂದು ದಾಖಲೆಯ ಪ್ರಕಾರ ಜುಲೈ 2013 ರಲ್ಲಿ ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಆಗಸ್ಟ್ 2013 ರಲ್ಲಿ ರೂ.12,20,534/- ರೂಗಳನ್ನು, ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2013 ರಲ್ಲಿ ರೂ.3,58,041/- ರೂಗಳನ್ನು ಜನವರಿ 2014 ರಲ್ಲಿ ರೂ.51,81,383/- ರೂಗಳನ್ನು, ಮಾರ್ಚ್ 2014 ರಲ್ಲಿ ರೂ.2,43,523/- ರೂಗಳನ್ನು, ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2013 ರಲ್ಲಿ ADF Interest ಅಂತ ರೂ.1,41,712/- ರೂಗಳನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಒಟ್ಟಾರೆ ರೂ.73,46,193/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದು ಗೊಳಿಸಲು ಪ್ರಯತ್ನಿಸಿದರೂ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಹಿಡಿದಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವಲ್ಲಿ ಸಂಪೂರ್ಣ ವಿಫಲರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಹಾಗಿದ್ದಾಗ ಅವರಿಗೆ ಈ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಹಿಡಿದಿಟ್ಟುಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರ ಬರುತ್ತದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 2013 ರಿಂದ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ಪ್ರಾರಂಭಮಾಡಿರುತ್ತಾರೆ. ತಮ್ಮ ಹಣಕ್ಕೆ ಸರಿಯಾದ Returns ಇಲ್ಲ ಅನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ.

ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಂಡ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು 31/12/2018 ರಂದು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ರೇರಾ ದಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ತನಗೆ ವಿಶ್ವಾಸವಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಿಲುವು. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಗೌರವಯುತವಾಗಿ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನ್ನ ಅಸಲು ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ಬಡ್ಡಿ ಬರಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ.


3

ಅವರೇ ಹಾಜರುಪಡಿಸಿದ ಚಾರ್ಟ್ ಪ್ರಕಾರ ರೂ.73,46,193/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ 100% ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪತ್ರದ ಸಾರಾಂಶ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಬೇಡ ಎಂದು ಹೇಳಿದರೆ ಅದರಲ್ಲಿ ಆಶ್ಚರ್ಯ ಪಡುವ ವಿಚಾರವೇ ಇಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇಗಾ ಟಾಯ್ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ದಿನಾಂಕ:09/05/2018 ರಂದು ಅನುಷ್ಠಾನಗೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 26/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಈ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 02/08/2018 ರಂದು ಅಂತಿಮ ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಆಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:


11/9/18

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180327/0000625 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.73,46,193/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ತಪ್ಪಿದ್ದಲ್ಲಿ ಸದರಿ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಹಣವನ್ನು ಪೂರ್ಣ ಹಣ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವವರೆಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೀಡುವಾಗ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 01.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಕಪ್ಪ)

Adjudicating officer