



# ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ

1131

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

-19-

ವಿಷಯ

Nitesh Hydel Park Phase-II  
Narvikar Singh

ಕಂಡಿಕೆ  
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP-1131

25.06.2022

As per the oral request of the complainant and Sri. Harish Kumar M D, Authorized person of the respondent in the above case in connection with execution proceedings is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 25.06.2022.

The complainant and Sri. Harish Kumar M D the Authorized person of the respondent present, in the Lok-Adalat sitting held on 25.06.2022, the matter is settled in terms of joint memo dated: 25.06.2022. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one and as per which the complainant has no further claims against the respondent whatsoever. The settlement is accepted and consequently the execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties in terms of above joint memo. The RRC/recovery warrant issued against the respondent in this case is hereby recalled and office is hereby directed to intimate about the RRC/recovery warrant in this case to the concerned DC. For consideration of joint memo and award, matter is referred to Lok-Adalat held on 25.06.2022.

*N Singh*  
NIRVIKAR KUMAR SINGH

*Lok Adalat*  
Judicial Conciliator.

*Shilpa Sharma*  
Advocate Conciliator.

For NHDPL SOUTH PRIVATE LIMITED

*Harish Kumar*  
Authorised Signatory

**BEFORE LOK-ADALAT IN THE KARNATAKA REAL ESTATE  
REGULATORY AUTHORITY, AT BENGALURU**

**COMPLAINT NO: CMP/180811/0001131**

**Complainant** : Mr. Nirvikar Singh

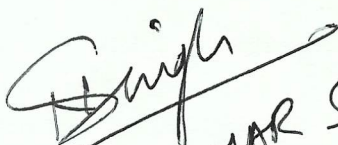
-Vs-

**Respondent** : Nitesh Estate., (Presently known as NHDPL  
South Private Limited.)  
Nitesh Hyde Park Phase II

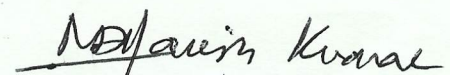
**JOINT MEMO**

The above named complainant has filed the above complaint seeking certain reliefs as prayed in the complaint.

1. The learned AO after hearing the parties, allowed the complaint by order dated 28.11.2018 directed the respondent/promoter to return the amount of the complainant /allottee with interest from respective date of payment there after recovery certificate has been forwarded to concerned departments to recover the amount as that of land revenue and pay the same to the allottee.
2. At this stage parties after due deliberation of the subject matter of the complaint have got their dispute settled as under:
  - a) During the pendency of the recovery proceedings project has been substantially completed. Therefore the promoter has agreed to deliver the possession of the flat allotted to the complainant by executing registered sale deed in his favor within 10 days from today.
  - b) The developer considering delay on his part in delivering the possession of the flat to the allottee, has voluntarily agreed to adjust the delay compensation payable by them to the allottee against the balance sale consideration payable by the allottee.
  - c) Promoter has agreed to complete all pending works as stipulated in the agreement and secure OC (Occupancy Certificate) within 8 (eight) months from today and furnish a copy of said OC to the complainant.

  
KUMAR SINGH

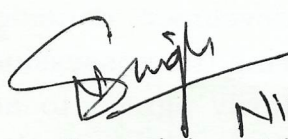
For NHDPL SOUTH PRIVATE LIMITED

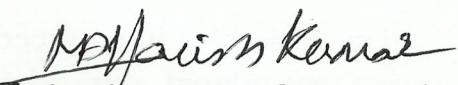




- d) Promoter has no objection for the complainant to occupy the flat immediately after the execution of sale deed and enjoy the flat.
- e) The allottee voluntarily agreed for the adjustment of delay compensation payable to him by the developer against balance sale consideration payable by him to the developer.
- f) The allottee agreed to take registered sale deed from the developer by paying registration fee, stamp duty and other miscellaneous expenses payable at the time of registration.
3. Except the above dispute and claim between the parties there is no any other claim/dispute between the parties. If there is any claim/dispute between the parties pending before any court or forum same shall be stand closed as settled by either of the parties to the said dispute by filing a memo in such case/dispute.
4. Parties have entered into the settlement out of their free will and consent.
5. Parties have agreed for recording compromise in National Lok Adalat held on 25.06.2022.
6. In view of the parties entering into this settlement the order passed by RERA issuing RRC and forwarding it to the concerned DC is hereby ordered to be recalled after recording this compromise in the National Lok Adalat and concerned officer of RERA shall communicate to the concerned DC for necessary action thereon.

Bengaluru  
Date: 25.06.2022

  
**NIRVIKAR KUMAR SINGH**  
**Complainant/allottee**

  
**Authorized person of respondent**

**KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY**  
**BEFORE THE LOK ADALAT**  
**IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT**  
**BENGALURU**

**DATED: 25<sup>TH</sup> DAY OF JUNE 2022**

**: CONCILIATORS PRESENT:**

Sri: I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Sri/Smt.: Shilpa Shard Shrikhande

..... Advocate conciliator

**COMPLAINT NO: CMP/180811/0001131**

**Between**

Mr. Mr. Nirvikar Singh

..... Complainant/s

(In Person)

AND

Nitesh Estate., (Presently known as  
NHDPL South Private Limited.)

.....Respondent/s

(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, in terms of joint memo dated: 25.06.2022 filed during the pre Lok Adalat sitting on dated: 25.06.2022, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one.

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

  
Judicial conciliator

  
Advocate conciliator



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180811/0001131

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 28 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : NIRVIKAR SINGH

K – 407, Brigad Metropolis,  
Garudacharpalya, Mahadevpura  
Bengaluru - 560048

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Estates

Nitesh Hyde Park Phase II ,  
NITESH HOUSING DEVELOPERS PRIVATE LIMITED  
Nitesh Times Square, 8 M G Road,  
opp Adigas Restaurant, Yellappa Chetty layout,  
Sivanchetti gardens, Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ NIRVIKAR SINGH ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Hyde Park Phase II ,ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. Bought a flat E/302 in Nitesh Hyde Park in May 2013. 2. The due date for delivery of the entire Ithaca Phase II with my flat was 31st December 2013. This has been delayed by more than 4 years with no

*[Handwritten signature]*  
28/11/18



sight of project completion. 3. As per the agreement the pre-EMI was to be reimbursed by Nitesh Estates every month till the date of possession. However, Nitesh Estates has not paid any pre-EMI in last 3 years. 4. Nitesh Estates has slipped on the promise of giving the possession by mentioned date on multiple occassion. 5. No compensation has been provided for the delay even though the agreement mentions a compensatory payment to be made at the rate of Rs 5 per Sq.ft. 6. I have been paying the interest on the Loan (Pre EMI) along with rent during this period of delay which has costed me a lot. 7. I have sent a legal notice to Nitesh Estates with the details of the complaint but they haven't taken any action on it apart from just providing an acknowledgment.

Relief Sought from RERA : Payment of PreEMI Backlog in One Short

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 06/09/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶಿವರಾಜು ಹಾಜರಿ. ದಿನಾಂಕ: 17/10/2018ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಮಗೆ ಮೋಹಿತ್ ಮತ್ತು ವಿನೋದ್ ರವರ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿರುವ Judgment ನಂತೆ ಪರಿಹಾರ ನೀಡಬಹುದು ಅಂತ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ತಕರಾರು ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 26/10/2018ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು EMI ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಕೊಡಲು ಬಿಡ್ಬಿರುತ್ತಾರೆ ಎಂದರೆ ಇವರು ಹಾಕಿರುವ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಅವರು ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that on 31.05.2013 the Agreement to sell and construction Agreement were entered between the parties. The Complainant also availed bank loan for purchase of the apartment. Accordingly 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 between HDFC on the one hand

*[Handwritten signature]*  
25/11/18



and complaint on the other hand. However, such commitment was strictly limited for the time period between the date of first disbursement and upto 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 amount shall solely be that of the complainant, notwithstanding any other terms of the tripartite agreement or any other agreement. The copy of Construction Agreement and tripartite Agreement are herewith produced as Document No.2 and 3 respectively.

4. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪ್ರಕಾರ Pre- EMI ಕೊಡುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ದಿನಾಂಕ:31/012/2013 ಕ್ಕೆ ಮುಗಿದಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಅವರೇ ಕಳುಹಿಸಿದ ಇಮೇಲ್ ಗಳ ಮೂಲಕ ಅವರ ವಾದ ಸುಳ್ಳು ಎನ್ನುವುದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ Document - 9 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ಅದು ದಿನಾಂಕ:01/07/2013 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 date of intimation of readiness of the apartment for handing over to you.

5. ಇದರಿಂದ ಈ ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳಿಂದ ತಿಳಿದು ಬರುವುದೇನೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 2013 ರಲ್ಲಿ EMI ಗಳನ್ನು ತಾವೇ ಭರಿಸುವುದಾಗಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹ ಕ್ರಮೇಣ ತಮ್ಮದೇ ವಾಗ್ದಾನವನ್ನು ಮಾರಿದಿರುವಂತೆ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.
6. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಸಾಲದ Pre EMI ಗಳನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೇ ತುಂಬಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ Pre EMI ಕಟ್ಟುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಕರ್ತವ್ಯ.

*Devi*  
25/11/13



7. ಆದರೆ ಇದಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:12/09/2017 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. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಪರವಾಗಿ ಇರುವ ದಾಖಲಾತಿಗಳನ್ನು ಹಾಜರುಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. DOCUMENT No. 14 ರಲ್ಲಿ ಈ ರೀತಿ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ.

Total cost of Apartment – Rs. 60,40,583/-

Down Payment by complainant (A) - Rs 12,00,000/-

Loan Taken by complainant from HDFC (B) – Rs 48,11,359/-

Loan

Total Pre EMI paid by complainant till date (C) – Rs 17,54,118/-

Total Principle paid by complainant till date (D) – Rs 1,20,387/-

Total interest paid by complainant till date (E) – Rs 2,98,493/-

Total Rent paid by complainant from jul-15 till date. (F) – Rs 10,22,405/- (Rs 25500\*40 months)

Total Late Delivery charges as per Section 6.3 of construction Agreement (G) –Rs 1,90,710/- (@ Rs5per Sqft. Per month of delay, are =978 sqft)

Total interest loss on non-payment of Pre EMI and Down payment (@12% per annum) (H) – Rs 13,60,383/-

Total Amount (A+B+C+E+F+G+H) = Rs 1,06,37,478/-

Amount paid by Respondent till date (D) = 6,25,288

The Respondent is liable to pay = Rs 1,00,12,190/-

*Devi*  
28/11/18



Since the respondent failed to comply with the terms agreed under the Sale and Construction agreement, as per law and as per principles 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.18 and 19 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016.

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

8. ಮೇಲಿನ ಪತ್ರದ ಆಧಾರದ ಮೇರೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಬರಬೇಕಾದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಿಬಹುದಾಗಿದೆ.
9. 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: 11/08/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 17/10/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ.



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/180811/0001131**  
ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ನೇರವಾಗಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಪೂರ್ತಿ ಹಣ ತೀರುವಳಿ ಆಗುವವರೆಗೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ Karnataka apartment ownership Act, 1972 ಪ್ರಕಾರ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಸಾಲವನ್ನು ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ EMI ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಒಂದು ವೇಳೆ EMI ಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಬ್ಯಾಂಕಿಗೆ ತುಂಬಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದಾದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಆಗತಕ್ಕವಿದ್ದ Cancellation ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
6. 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:28.11.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer