

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190311/0002422

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 22 ನೇ ಜುಲೈ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Mrs. RAJA RANI
No.20, 6th Cross 8th Main Vasanthanagar,
Bengaluru-560052
Rep. by: Mrs.MALAVIKA, Advocate

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Shapoorji Pallonji and Company Private Limited
Parkwest- Sapphire-Towers 5
No.1 and 1/1, hosakere Road,
Binnyfields, Binnypet, Bengaluru-560023
Rep. by: Mr.Veeresh.R Boodihal , Advocate

“ತೀರ್ಪು”

- 1.ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RAJA RANI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Parkwest- Sapphire-Towers 5 ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೇಳುವುದೇನೆಂದರೆ ಮಾರ್ಚ್ 2018 ರಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಟ್ಟ ಜಾಹೀರಾತಿನ ಮೇರೆಗೆ SA-402 ಎನ್ನುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ರೂ.10,42,012/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ GST ಅಂತ ರೂ.1,26,304/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ರೂ.20,200/- ರೂಗಳನ್ನು STAMP DUTY ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ.

Devi
22/07/19

2. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ Draft copy ತನಗೆ ಇರುವುದು ಗೊತ್ತಾಗಿ ತಾನು ಮುಂದುವರೆಯಲು ಇಚ್ಛಿಸದೆ ಇಮೇಲ್ ಮುಖಾಂತರ ತನ್ನ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿ ಹಣವನ್ನು ಅಂದರೆ ರೂ.14,11,088/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡಿಸಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

3. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:09/04/2019 ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀ ಮಾಳವಿಕ ರವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ Mr.Veeresh.R Boodihal ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ನಂತರ ವಾದ ಕೇಳಲಾಯಿತು. ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು GST ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಬಂದಿರುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಎಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾವು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟ ಮುಂಗಡದ ಹಣ ಮತ್ತು GST ಹಣಕ್ಕೆ ಸೇರಿಸಿದಂತೆ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರೇ ? ಎನ್ನುವುದು.

4. ಈ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು;

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Park West ಎನ್ನುವ ಯೋಜನೆಯಡಿಯಲ್ಲಿ S.A.402 ಎನ್ನುವ Sappire ಎನ್ನುವ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಹಣ ಅಂತ ರೂ.10,42,012/- ರೂಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ:31/03/2018 ರಂದು ಚೆಕ್ ಮೂಲಕ ಪಾವತಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದೂ ಅಲ್ಲದೆ ರೂ.1,26,304/- ರೂಗಳನ್ನು GST ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಒಂದು ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಹೇಳಬೇಕೆಂದರೆ ಈ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ಬಗ್ಗೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದರೆ GST ಗೆ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರ್ಕಾರದ ವತಿಯಿಂದಲೇ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ.



6. ಇನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ.10,42,012/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಬೇಕಾದ ವಿಚಾರಕ್ಕೆ ಸಂಬಂಧಿಸಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡುವ ಕಾರಣಗಳೆಂದರೆ ದಿನಾಂಕ:13/07/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕಳುಹಿಸಿದ್ದ Draft Agreement Of Sale ಅನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮೇಲೆ ಸಿವಿಲ್ ವ್ಯಾಜ್ಯಗಳು ಇರುವುದು ಕಂಡು ಬರುತ್ತದೆ, ಎಂದು ಹೇಳಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಆ ಬಗ್ಗೆ ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ.

The Complaint received the said draft sale Agreement on 13.07.2018 and on receiving the copy of the same and going through the draft the complainant was shocked to read clause 9.1.4 of the said draft sale Agreement which reads as follows " Save and except (1) O.S No.594/2012 on the file of the additional city civil Judge filed by Rajamma and others against Ashraf A.R Buhari: (2) civil Revision Petition bearing CRP No.276/2014 before the High Court of Karnataka filed by ETA Karnataka Estates Ltd., against Rajamma and others, (3) Writ Petition bearing WP No.340/2014 before the High Court of Karnataka filed by V.Ramamurthy and others against Relationship Properties Private Limited., and (4) O.S No.1920/2017 on the file of the City Judge filed by K.G. Shashidhar against S.V Global Mill Limited and ETA Karnataka Estates Limited., Accordingly, it did not take much time for the complainant to realize that the respondents entire project 'Park West' is al hot bed of litigation.

7. ಇದರಿಂದ ಭಯಗೊಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ವ್ಯಾಜ್ಯದಲ್ಲಿ ಮುಳುಗಿ ಹೋಗಿರುವ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ತಾವು ಹಣ ಹೂಡುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ ಎಂದು ಅವರು ಸದರಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ಸಹಿ ಹಾಕದೆ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಒತ್ತಾಯಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಗಂಡ ರಾಜೇಶ್ ಕುಮಾರ್ ಅಗರ್ವಾಲ್ ಮೊದಲು ದಿನಾಂಕ:16/08/2018 ರಂದು ಮೇಲ್ ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ದಿನಾಂಕ:20/08/2018, 28/08/2018 ರಂದು ಇಮೇಲ್ ಮೂಲಕ ಒತ್ತಾಯ ಮಾಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:30/08/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಉತ್ತರವನ್ನು ಬರೆದಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ GST ಗೆ ಅಂತ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ್ದು ರೂ.1,25,719/- ರೂಗಳನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Deve
22/07/19

8. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮುಂದುವರೆದು ತಾನು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ GST ಅಂತ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ರೂ.1,26,304/- ರೂಗಳೇ ಹೊರತು ದಿನಾಂಕ:30/08/2018 ರ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದಂತೆ ರೂ.1,25,719/- ರೂಗಳು ಅಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

9. ಅಂದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಹೆಚ್ಚಿನ ವಿವಾದವೇ ಇಲ್ಲದಂತಾಯಿತು. ಏಕೆಂದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅಸಲು ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ.14,11,088/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ಬಗ್ಗೆ ಅವರು ಮಾಡಿದ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪಟ್ಟಿ ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

The complainant submits that the respondents are now de and liable to pay to the complaint a sum of RS.14,11,088/- as follows:

i.	Principal Amount	-	Rs.11,68,316/-
ii.	Interest to be calculated at 18% P.A from 31.03.2018 till 01.03.2019	-	Rs.1,92,772/-
iii.	Damages	-	Rs. 25,000/-
iv.	Cost of Notice	-	Rs. 25,000/-
Total			<u>Rs.14,11,088/-</u>

10. ಆದರೆ ಮೇಲಿನ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ತಪ್ಪಿರುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಅವರು GST ಹಣವೂ ಸೇರಿದಂತೆ ಅಸಲು ಹಣ ಅಂತ ರೂ.11,68,316/- ರೂಗಳು ಅಂತ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರು ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಮೊತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ರೂ.10,42,012/- ರೂಗಳ ಹಣವನ್ನು ಮಾತ್ರ ಅವರು ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ದಿನಾಂಕ:31/03/2018 ರಂದು ಸಿಂಧ್ ಬ್ಯಾಂಕ್‌ನ ಮೂಲಕ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಅವರು ದಿನಾಂಕ:16/08/2018 ರಂದು ಇಮೇಲ್ ಮೂಲಕ ಒತ್ತಾಯಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮೇಲಿನ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಕಾರಣಗಳು. ಹಾಗಾದರೆ ಈ ಬಗ್ಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ? ಎಂದು ನೋಡಬೇಕಾಗಿದೆ. ದಿನಾಂಕ:16/08/2018 ರಂದು ಫರ್ಯಾದುದಾರರ ಗಂಡ ಇವರು ಸಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲದೆ ಆಫರ್ ಅನ್ನು ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.19 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

22/08/19

I state that complainant was made aware of the policies of the Respondent – Developers at the time of executing the Application for Allotment. As such, it has been duly accepted by the complainant that if the Agreement for Sale and Construction is not executed/registered within a period of 30 days from the Promoter/Respondent herein, intimating the acceptance of the application and calling upon the complainant to execute the Agreement for sale, the Promoter at their discretion would be entitled to cancel the Application for Allotment and on such cancellation, the Promoter shall refund the amounts within 30 days after deducting 5% of Total Sale Consideration, being part of the Earnest Money, as procession fees plus applicable GST without an interest or compensation whatsoever. The acceptance of the above terms by the complainant is evident from his execution of Application for Allotment and affixing his signature therein.

11. ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ 5% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ರಾಜ್ಕುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಅಂತ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ ಈ ಸಂಬಂಧ ಮಹಾರೇರಾದ ರೂಲಿಂಗ್ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದು ಅದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

The complainant submits the Part Occupation Certificate (OC) is conditional and the respondent is yet to comply with the said conditions. Attached to the part OC have been complied with by the respondent.

Section 18(1)(a) of the said Act reads as:

“if the promoter fails to complete or is unable to give possession of an apartment, plot or a building, -(a) in accordance with the terms of the agreement for sale or, as the case may be, duly completed by the date specified therein;

he shall be liable on demand to the allottee wishes to withdraw from the Project, without prejudice to any other remedy available, to return the amount received by him in respect of that apartment, plot,



building as the case may be, with interest at such rate may be prescribed in this behalf including compensation in the manner as provided under this Act: Provided where as that where an allottee does not intent to withdraw from the project, he shall be paid, by the promoter, interest for every month of delay, till the handing over of the possession, at such rate as may be prescribed”

simple present tense used in starting line of Section 18 clearly indicates that the provision shall apply only till the project is incomplete or the promoter is unable to give possession. Once the project construction is complete or possession is given, as the case may be, the said provision ceases to operate.

In view of the above facts, the respondent is not liable to pay interest on delay to the complainant, as per section 18 of the Real Estate (Regulation and Development) Act, 2016 if the complainant does not intend to withdraw from the said project, he is advised to take possession of this apartment, as the said apartment is now ready for occupation.

12. ಈ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದಂತೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಮತ್ತು 18% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡಲು ಕಾರಣಗಳಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಿದ್ದರೂ ಸಹ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ರೂ.9,15,708/-ಗಳಿಗೆ ಚೆಕ್ ಅನ್ನು ಬರೆದುಕೊಂಡು ಬಂದು ಸ್ವೀಕರಿಸುವಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅದಕ್ಕೆ ಕಾರಣ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರಿಯಾಗಿ ಪೂರ್ಣ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುತ್ತಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಕಾರಣ. ಅಂದರೆ ತನಗೆ GST ಮೊತ್ತವನ್ನು ಕೂಡ ವಾಪಾಸ್ ಮಾಡಬೇಕು ಎನ್ನುವುದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ ಮಂಡನೆ.

[Handwritten signature]

13. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ GST ಇಲ್ಲದೆ ಉಳಿದ ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ಮಾಡಿದ ಆಫರ್ ಅನ್ನು ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ತಿರಸ್ಕರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ GST ಹಣವನ್ನು ಕೂಡ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕು ಅನ್ನುವ ಅಂಶದ ಬಗ್ಗೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾನೂನಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಪ್ರಸ್ತಾಪಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Builders will have to refund GST paid by home buyers in case he cancels the flat booked in the last fiscal and will be allowed to avail credit adjustment for such refunds, the tax department has said.

The FAQ said developers will be able to issue a credit Note' to the buyer as per provisions of section 34 in cases of change in price or cancellation of booking.

"Developers shall be able to take adjustment of tax paid in respect of the amount of such credit note" Giving Example, it said that a developer who paid GST of Rs.1.20 Lkh at the rate of 12 per cent in respect of a gross amount of booking of Rs.10 lakh before April 1, 2019, shall be entitled to take adjustment of tax of Rs.1.20 lakh upon cancellation of the said booking on or after April 1, 2019, against other liability of GST.

Q.33 Is there any provision in GST for tax treatment of goods returned by the recipient?

Ans: Yes, section 34 deals with such situations. Where the goods supplied are returned by the recipient, the registered person (supplier of goods) may issue to the recipient a credit note containing the prescribed particulars. The details of the credit note shall be declared by the supplier in the returns for the month during which such credit note was issued but not later than September following the end of the year in which such supply was made or the date of filing of the relevant annual return, whichever is earlier. The details of the credit note shall be matched with the corresponding reduction in claim for input tax credit by the recipient in his valid return for the same tax period or any subsequent tax period and the claim for reduction in output tax liability by the supplier that matches with the corresponding reduction in claim for ITC by the recipient shall be finally accepted and communicated to both parties.

Q.34. What is Anti-Profiteering measure?

Done
22/01/19

Ans: As per section 171 of the CGST/SGST Act, any reduction in rate of tax on any supply of goods or services or the benefit of input tax credit shall be passed on the recipient by way of commensurate reduction in prices. In pursuance of the powers conferred by this section, the government has constituted the National Anti-Profiteering Authority (NAPA). NAPA is required to examine whether input tax credits availed by any registered person or the reduction in the tax rate have actually resulted in a commensurate reduction in the price of the goods or services or both supplied by him.

NAPA has power to investigate cases against the registered person who has not passed on the benefits by

14. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅಂದರೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಣವನ್ನು Collect ಮಾಡುತ್ತಾ ಹೋದಂತೆ ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅವರು GST ಅನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.
15. ಒಂದು ವೇಳೆ ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರದ್ದಾಗಿ ಅದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದಾಗ ಅವರಿಂದಲೂ ಸಹ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಹಣವನ್ನು GST ಗೆ ಕಟ್ಟ ಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತಹದ್ದು ಏನೂ ಇಲ್ಲ. ಆದರೆ ಒಂದು ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಒಮ್ಮೆ ಮಾತ್ರ GST ಕೊಟ್ಟರೆ ಸಾಕು. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಯಾರು ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೋ ಅವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡು ನಂತರ ಸದರಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅವರಿಗೆ ಆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ತಮ್ಮ ಎಲ್ಲಾ ಗ್ರಾಹಕರ ಪರವಾಗಿ ಆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರದ್ದಾದ ಕಾರಣದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ರದ್ದಾಗೊಂಡ ಫ್ಲಾಟ್ ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದ GST ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮುಂದೊಂದು ದಿನ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸದರಿ GST ತೆರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರದ್ದೇ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.



16. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವತಃ ತಾವೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿರುವುದರಿಂದ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಒಟ್ಟು ಬೆಲೆಯ 5% ರಷ್ಟನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ರೇರಾ ನಿಯಮ 15(1)(a)(iii) ನಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುವ ಯಾವುದೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮೇಲೆ ಇರಬಹುದಾದ ವಿವಾದಗಳ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಬೇಕು ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಜ್ಞಾಪಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುವ ಮೂಲ ಕಾರಣವೇ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮೇಲೆ ಇರುವ ವಿವಾದಗಳು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ಈ ರೀತಿಯ ನಡವಳಿಕೆಗಳು Unfair trade Practice ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಹೀಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಎನ್ನುವ ನಿಯಮವನ್ನು ಒಪ್ಪಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಪಟ್ಟಿ ಕೂಡ ತಪ್ಪಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಮಾರ್ಚ್ 2018 ರಲ್ಲಿ ಅವರು ತಮ್ಮ ಮುಂಗಡದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಆಗಷ್ಟೆ 2018 ರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದ್ದೇನೆ.
17. 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: 11/03/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 09/04/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ

ಚರ್ಚಿಸಿದ

ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಫಿರ್ಯಾದು

ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/190311/0002422

ಅನ್ನು ಮುಚ್ಚಿರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ.10,42,012/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
 2. ದಿನಾಂಕ:01/04/2018 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಸದರಿ ಹಣದ ಮೇಲೆ 10.75%ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವುದು.
 3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು GST ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟ ರೂ.1,26,304/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
 4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು STAMP DUTY ನಿಮಿತ್ತ ರೂ.20,200/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
 5. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ರೂ.5,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.
[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 22.07.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)
Adjudicating officer

KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY

BEFORE THE LOK ADALAT

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

DATED: 25TH DAY OF JUNE 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri: I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Sri/Smt.: Preethi N. Advocate

..... Advocate conciliator

COMPLAINT NO: CMP/190311/0002422

Between

1. Ms. Raj Rani
(In Person)

..... Complainant/s

AND

1). M/s. Relationship Properties 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 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

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ 2422

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ

M. S. Raj Rao

Parthwest Maple Tower - H

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP-2422

25.06.2022

As per the oral request of the complainant and the authorised signatory of the respondent Sri. C. B Anand Rao, in the above case, in connection with execution proceedings is taken-up for settlement, in the National Lok Adalat held on 25.06.2022.

The complainant and the authorised signatory of the respondent Sri. C. B Anand Rao, 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. The complainant has no further claim against the respondent whatsoever. The settlement is accepted and consequently the execution proceedings in the above case 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.

Raj Rao

Judicial Conciliator.

Advocate Conciliator.

For RELATIONSHIP PROPERTIES PVT. LTD.,

Authorised Signatories