

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180527/0000862

ದಿನಾಂಕ: 17 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : VIKAS DHANOTE

G-103 Bren Avalon, Chinapanahalli main road,
near big basket, Bengaluru - 560048

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Skylark Developers.

Skylark Ithaca,
Ithaca Estates Private Limited.,
No 37/21, Skylark Chambers,
Yellappa Chetty Layout, Ulsoor Road,
Sivachetti Gardens, Bengaluru - 560042

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ VIKAS DHANOTE ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇನಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Skylark Ithaca, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I booked flat T8-1802 in Skylark Ithaca in Oct 2016. I paid Rs. 2,00,000 towards the advance in booking the flat. But due to some issue, i didn't want to go ahead with the booking and inform the build for the same in Nov-2016. I was told by Arshiya (from Skylark) that they will deduct 20% as cancellation charges and refund will be processed

Arshiya

in 45 days. Now I am following up with them from last 1.5 years, they are not processing my refund. Meanwhile many times they have promised several dates for processing the refund but at the last moment they give me some or other reasons. During this period, I have called many times to Arshiya and Ajit (from Skylark) but nothing worked out. Many times I visited their office also. Because of all this I am going through lot of mental tension also i have lost lot of time in following up with builder. Now they have stopped replying to mails/calls.

Relief Sought from RERA :refund full advance with interest&compensation

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:21/06/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:22/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ, ದಿನಾಂಕ:19/07/2018 ರಂದು, ದಿನಾಂಕ:20/07/2018 ಉಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:03/08/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕನಗೆ ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಹಣ ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕಡಿತಗೊಳಿಸಿ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಒಂದು ಮೆಮೋ ಸಲ್ಲಿಸಿ ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ.

MEMO

The Respondent most respectfully submits as under:

1. The Complainant has approached this Hon'ble Authority seeking for refund on the booking amount of Rs.2,00,000/- from the Respondent. It is submitted that the Respondent is ready and willing to refund the booking amount to the Complainant in accordance with the Terms and conditions of the Booking Application dated 30.09.2016 which categorically entitles the Respondent to forfeit 20% of the booking on cancellation of the booking and accordingly is

2
17/6/18

willing to refund the booking amount of Rs. 1,60,000/- The relevant clause from the Booking Application Form is extracted hereunder:

I/we shall agree that in case of cancellation/withdrawal of the Application for whatsoever reason, will forfeit 20% of the amount paid by me/us till such date, as cancellation charges and will be entitled to receive the balance as refund amount''

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ Booking Form ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಅಂತಹ ದಾಖಲೆಗಳಲ್ಲಿ ಇರುವ ನಿಬಂಧನೆಗಳು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಬಂಧನಕಾರಿಯಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡದೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಉದಾಹರಣೆಯನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ.

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

197 STATE BANK BAGAR, PASCHIM VIHAR,
NEW DELHI-110063

Versus

PURI CONSTRUCTION PVT. LTD.,

1208-1210, SURYA KIRAN BUILDING,

19 Kirti Marg, NEW DELHI

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

Handwritten signature and date 17/04/14

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 9th floor, he sought refund of his money which should have been refunded by the respondent without any deduction.

The respondent by deducting Rs.50,000/- has actually committed deficiency in service and this fact went unnoticed by the for a below. Thus, in our view the order of the for a below suffers from material irregularity and cannot be sustained.

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: 27/05/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 21/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ: 22/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ:03/08/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗಲಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180527/0000862 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯ ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡದೆ ರೂ.2,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 10.25% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 17.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer