



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp-No: 215

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ - 9 -

ವಿಷಯ

Umesh Kumar Tripathi

Nitesh Long Island

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

Cmp.215

04/03/2022

As per oral request of Sri. Harish Kumar M.D, Authorized person of the respondent the matter in connection with execution proceedings is referred to Lok Adalat to be held on 12/03/2022.

Adjudicating Officer/ Co-ordinator, Lok Adalat

K-RERA

CMP-215

04.03.2022

As per the request of the complainant and Sri.Harish Kumar, Authorized person of the respondent the above case in connection with execution proceedings is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 12.03.2022.

The complainant and Sri.Harish Kumar, Authorized person of the respondent, in the Pre-Lok-Adalat sitting held on 04.03.2022 settled the matter in terms of Joint memo dated : 02/03/2022 already filed in the case. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one and the complainant has no further claim against the respondent whatsoever. The settlement is accepted and consequently the entire case has been closed as settled between the parties in terms of aforesaid joint memo. For consideration of joint memo and award, matter is referred to Lok-Adalat to be held on 12.03.2022.

Judicial Conciliator.

Advocate Conciliator.

Harish Kumar
Authorized Person
of Respondent
Harish Kumar, M.D

AT BANGALORE

CMP/171113/0000215

BETWEEN:

**Mr. Umesh Kumar Tripathi &
Mrs. Deepa Avasthi,**
A1206, ND Passion Apt,
Silver County Road,
BANGALORE 560068.

....Complainants

AND:

**NEL Holdings South Limited
(formerly known NEL Holdings Limited and Nitesh Estates)**
No. 110, Level 1, Andrews Building,
M.G Road, Bengaluru - 560 001

....Opposite Party

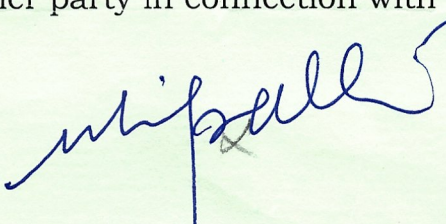
JOINT MEMO

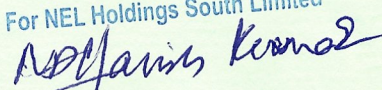
The Complainants herein have filed the above mentioned Complaint before this Authority seeking refund of booking amount /advance amount.

Subsequently, both Complainants and Opposite Party discussed between themselves with the spirit of arriving at an amicable resolution. After discussing all the issues and disputes, both parties have arrived at an amicable settlement.

Customer convinced for a discount of Rs.50,000/- and agreed to pay the balance amount for his unit A0008 and registration was done on 29th August 2020

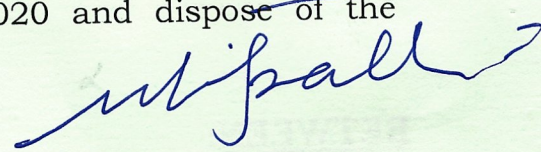
As per the terms of registration, no claims, differences and/or disputes are pending between the Parties and no further claims or disputes will be raised by either party in connection with the issues arising in the present Complaint.



For NEL Holdings South Limited

Authorised Signatory

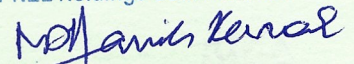
The copies of the sale deed attached herewith for your ready reference.

In view of the abovementioned registration dated 29th August 2020 arrived at between the parties, the Complainants request this Hon'ble RERA to record the above mentioned registration dated 29th August 2020 and dispose of the Complaint as withdrawn.



COMPLAINANTS

For NEL Holdings South Limited



OPPOSITE PARTY
Authorised Signatory

PLACE: Bangalore

Dated: 02.03.2022

Cmp.215

12.03.2022

Before the Lok-Adalath

The case taken up before the Lok-Adalat. The joint memo dated : 02/03/2022 filed by both the parties is hereby accepted. Hence, the matter settled before the Lok-Adalat as per joint memo.

The case stands disposed off as closed accordingly.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/171113/0000215

ದಿನಾಂಕ: 21 ನೇ ಜುಲೈ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : Umesh Kumar Tripathi

**A1206, ND Passion Apt, Harlur Road,
Bengaluru Urban-560068**

ವಿರುದ್ಧ

**ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Long Island,
Nitesh Estates Limited,
Level 7, Nitesh Timesquare, #8, M.G.Road,
Bengaluru -560101**

“ಶೀರ್ಷಿಕೆ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **Umesh Kumar Tripathi** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇಗಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Nitesh Long Island** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು 41 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳಿಗೆ Site ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ದಿನಾಂಕ: 30/06/2015 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ ಈ ಕೆಳಕಂಡ Amenities ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುತ್ತದೆ.

I have paid more than 80% of the payment more than 3 years back. I am holding the remaining 20% till the project is completed and ready for handover. However, the builder is threatening to release my plot if I do not make the final payment and register the plot by Nov 17th. The builder has sent an email today, Nov 13th, and

27/11/18

given me effectively 4 days of notice to make a payment of 15 Lakhs plus and complete the registration. The project is far from complete and the layout is not ready for the construction of house. The project is delayed by more than 3 years.

Relief Sought from RERA :
Payment after completion, stop plot release

ಆದ್ದರಿಂದ ಮೇಲ್ಕಂಡ Amenities ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕು ಮತ್ತು Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲದೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಒತ್ತಾಯಿಸುವುದನ್ನು ತಡೆಯಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

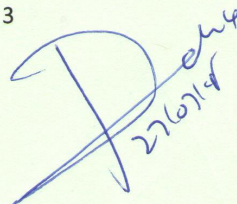
ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:26/06/2018 ರಂದು ಇಬ್ಬರೂ ಹಾಜರಿದ್ದರು. ತಮಗೆ Delay Compensation ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಮತ್ತು Amenities ಕೊಡಬೇಕೆಂಬುದು ಅವರ ಮೂಲ ಅಗ್ರಹ. ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 18/06/2014 ರಂದು ಮತ್ತು 29/07/2016 ರಂದು ನಡೆದಿರುವ ಗ್ರಾಹಕ ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ನಡೆದಿರುವ Points Discussed in the meeting related with Nitesh Long Island ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ

Points discussed:

1. Completion date for the project- The completion date committed by Nitesh Estates Ltd., (NEL)
2. The architectural view of the club house is attached. It includes amenities like Fitness centre, salon, coffee shop, indoor sports, Banquet hall, convenience store and ATM, Library, crèche, pharmacy, consultation and admn room.
3. Project Approvals : HDFC has already approved the project. The other banks which are in the process of completing the due diligence of the project are Axis Bank, LIC, SBI and ICICI Bank.

27/6/18

4. Maintenance charge : Although the sale consideration and all other charges including the maintenance amount for the first year will have to be paid before registration, the maintenance charge will become applicable only from the date when the project is complete for which the completion date is 30th June, 2015.
5. Service tax and VAT : it was pointed out by the customers that the VAT and service tax amount was not qualified and that they had not considered that this would be applicable. It was pointed out that the price sheet clearly mentioned that the taxes would be payable extra and further that the sale agreement and the development agreement very clearly brings this out in detail.
6. Change in the power charges : the charge indicated at the time of launch was Rs. 45/- p.s.ft and it was also clearly indicated that this is approximate and would be subject to change. The reason why this is kept tentative is because these estimates are entirely controlled by the Govt departments and also involves incidental charges which have no basis. We regret that we have had to raise this but we do not have an option.
7. Sharing of JDA document: NEL will share a soft copy of the document against specific requests made to us.
8. Phasing of the project: There are certain plots which were initially in phase 3 but now been approved as a part of phase 2 by BIAAPA. The terms of payment for customers in phase 3 and phase 2 have always been the same for release up to 90% of the value of the transaction.
9. In the JDA there is a truck weighing facility marked with in the proposed layout, therefore the customers expressed the concern of movement of trucks and safety. The truck weighing facility has been removed and the drawings having the BIAAPA approval seal do not show any truck weighing facility. There is no intent and there will be no truck weighing facility in the development.
10. Club house – access to outsiders – club house is owned by the developers and the original owners of the land and will not be conveyed to the owners of plots in the development. Since the club

A handwritten signature in blue ink, followed by the date '27/6/14' written vertically.

house will not be conveyed they will retain the right to determine what is best for them. The plot owners will have the right to access of the club house subject to the terms and policies of the club house. The owners of the club house in this sense do have the rights to allow membership to individuals who are not plotters. But. We have no intention now of allowing access to outsiders.

11. Club house is not located in an area marked as CA area.

12. The customers wanted a confirmation from the company that there would be no more escalations in the prices of any elements apart from the above discussed – NEL confirmed that they do not foresee any such increase unless there are any Govt. changes in taxes or introduction of any other levies before the handover in June 2015. The terms of sale agreement and development agreement remain unchanged.

ಅವುಗಳನ್ನು ತಮಗೆ ಕೊಡುವುದು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಜವಬ್ದಾರಿಯಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲದೆ Delay Compensation ಕೊಡುವ ವಿಚಾರಕ್ಕೆ ಬಂದಾಗ ಅವರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಯಾವುದೇ ನಿಬಂಧನೆ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ Agreement Sell ನಲ್ಲಿರುವ 14 ನೇ ನಿಬಂಧನೆಯತ್ತ ತನ್ನ ಗಮನವನ್ನು ಸೆಳೆಯುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡುವ ಬಗ್ಗೆ ಏನು ಹೇಳುತ್ತಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವೇ ತನ್ನ ವಿವೇಚನೆ ಬಳಸಿ ಪರಿಹಾರದ ಮೊತ್ತವನ್ನು ನಿರ್ಣಯಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. Agreement Sell ಮತ್ತು Construction Agreement ಇವುಗಳನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 05/03/2014 ರಂದು ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ. ದಿನಾಂಕ: 30/06/2015 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಅದರಂತೆ ಡೆವಲಪರ್ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಿಲ್ಲ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಾಗ ಅದರಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು 1 ಲಕ್ಷ ರೂಗಳ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದಿದ್ದರಿಂದ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ವಿಸ್ತರಿಸಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ.

[Handwritten signature]

ಆದರೆ ಜೂನ್ 2015 ರಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಈಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಹಿತಿ ಕೊಡದಿರುವುದು ಇವರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಿರ್ಲಕ್ಷ್ಯತನವನ್ನು ತೋರಿಸುತ್ತದೆ.

ಅಲ್ಲದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮತ್ತೊಂದು ಅಹವಾಲು ಎಂದರೆ ತಮಗೆ ನಿಗದಿಪಡಿಸಿದ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಕೊಡಬಾರದು ಅಂತಲೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವವರೆಗೆ ಬೇರೆಯಾವುದೇ ಹಣಕ್ಕೆ Demand ಮಾಡಬಾರದು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವಲ್ಲಿ ಆಗಿರುವ ದೀರ್ಘಕಾಲದ ವಿಳಂಬದಿಂದಾಗಿ (Inordinate delay) ಡೆವಲಪರ್ ಈಗ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ನಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ, ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಂತೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಯಾವುದೇ ಬಾಕಿ ಹಣಕ್ಕೆ Demand ಮಾಡಬಾರದು. ಆದರೆ ಅದೇ ಸಮಯದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸ್ವಾಧೀನ ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಸ್ಪಷ್ಟೀಕರಣ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 13/11/2017 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಕಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ದಿನಾಂಕ: 07/05/2018 ರಂದು Approval ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಕಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 30/05/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗೂ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/171113/0000215** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 31/12/2018 ರ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವಂತೆ ಬಾಕಿ ಉಳಿದಿರುವ ಸೌಕರ್ಯಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ವೇಳೆಗೆ ಪೂರೈಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಅದಕ್ಕೆ ತಪ್ಪಿದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
2. ಹಾಗೆಯೇ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ.1,00,000/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಕೊಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನದ ಬಗ್ಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡುವವರೆಗೆ ಪದೇ ಪದೇ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಬಾರದು ಮತ್ತು ಅದೇ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಬಾಕಿ ಹಣವನ್ನು ತಪ್ಪದೇ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 21.07.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer