

KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY

BEFORE THE LOK ADALAT

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

DATED: 11TH DAY OF FEBRUARY 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri: I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Smt. Preethi N

..... Advocate conciliator

COMPLAINT NO: CMP/180426/0000783

Between

Mr. Manish Agarwal

..... Complainant

AND

M/s. Unishire Housing LLP.,

.....Respondent

Award

The dispute between the parties with regard to execution proceedings having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having settled the matter, as per the email dated: 26.01.2023 forwarded by the complainant and complainant joined over phone call during the pre Lok Adalat sitting on dated:01.02.2023, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one. The execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties. The email copy shall be part and parcel of the award.


Judicial conciliator


Advocate conciliator

CMP - 783

01.02.2023

Before the Lok-Adalath

The execution proceedings in the above case taken up before the Lok-Adalat. The execution proceedings in the above case have been settled in pre Lok Adalat sitting held on 01.02.2023 and the email dated: 26.01.2023 forwarded by the complainant in the case is hereby accepted and the said email copy shall be part and parcel of the award. Hence, the execution proceedings in the above case stands disposed off as settled and closed in the Lok Adalat.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No: 783

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Manish Agarwal

Unishire Skyscapes LLP

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP- 783

01.02.2023

As per the request of the complainant, the execution proceedings in the above case is taken-up for disposal in the Lok Adalat to be held on 11.02.2023.

The complainant Sri. Manish Agarwal joined over phone call in pre Lok Adalat sitting held on 01.02.2023 and he has reported that the matter has been settled in connection with execution proceedings in the above case and also has forwarded E-mail dated: 26.01.2023 in that regard. Therefore in view of the submission of the complainant, the execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties in the Lok Adalat. The conciliators to pass award.

11/2/23
Judicial Conciliator.

11/2/23
Advocate Conciliator.

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180426/0000783

ದಿನಾಂಕ: 01 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **MANISH AGARWAL**

**F-2 APOURVA ENTHROL,
GUNDAPPA REDDY LAYOUT,
CHOLANAGAR, Bengaluru - 560032**

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **UNISHIRE HOUSING LLP,**

**Unishire Elan,
36, RAILWAY PARALLEL ROAD, NEHRU NAGAR,
KUMARA PARK WEST, Bengaluru - 560020**

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **MANISH AGARWAL** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅನಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Unishire Elan**, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We have booked a Unit in Unishire Elan Project in December 2014 by paying one lakh rupees via cheque no. 00006 of HDFC bank and Rupees 7,37,456.00 via RTGS on 13/02/2015 and Rupees 4900 as cash for E-Stamp paper for signing the Sale Agreement .Builder had been promising to start the project in 2015-2016 and informed that they have got BBMP approvals and have started process of signing

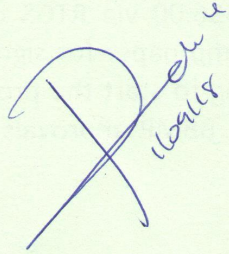
(Signature)

the Sale Agreement 26TH December 2016 but project is not yet started in 2018 also. Seeing the delay and false promises from Project RM/Builder we requested to refund the amount in March 2017 as its was already 3-4 years we have been invested and the Project was not started. Unfortunately we are not getting any positive response from Builder. We had been in touch with Relationship Manager but Number of Relationship Managers had been changed since 2014 and each one of them are giving excuses. Chandra Shekarn one of the RM informed that they will work on re-fund request and will pay the principal plus 10-15% interest per year as penalty on the investment made (Rs 842356) . But again the RM Chandra Shekarn moved out from the role and Mr. Sudhir in now new RM who is now guiding us to move to project as company is not refunding the amount. Please help to get the re-fund as Builder is not providing us clear picture.

Relief Sought from RERA :Help to get Return of Funds

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:05/06/2018 ಕೇಸನ್ನು ಕಠಿಣವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:08/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿ. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭಿಸುವ ಮತ್ತು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಬಗ್ಗೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ನಡುವೆ ಮಾತುಕತೆ ಆಗಿ ನಂತರ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 14/08/2018 ರಂದು ತೀರ್ಪಿಗೆ ಇಡಲಾಗಿದೆ.

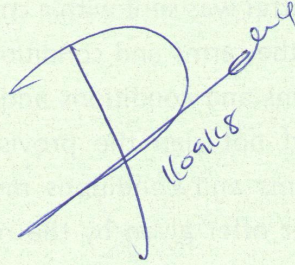
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ರೂ.8,42,356/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2014 ರಲ್ಲಿ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ಪ್ರಾರಂಭಮಾಡಿದ್ದು ದಿನಾಂಕ:26/12/2016 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಕೆಲಸವನ್ನು ಪ್ರಾರಂಭ ಮಾಡಿರುವುದೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.



ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಾರಾ 5 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

The Respondent submits that notwithstanding that the time is provided for the refund of the advance amount so much so, the Respondent is also entitled to deduct 25% of the amount out of the advance paid. Since the complainant has paid only a sum of Rs.8,42,356/- the Complainant is entitled to receive only after deduction of 25% as contemplated under Letter of Allotment. In view of the Letter of Allotment, the Respondent is ready and willing to refund the said sum of Rs.8,42,356/- immediately after procuring a prospective purchaser in respect of the apartment agreed to be sold in favour of the complainant. Under these circumstances, the Complainant is not entitled to claim the refund of the amount by filing the above complaint and complaint as such is not maintainable.

ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಕೇವಲ Letter of Allotment ಇರುತ್ತದೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ Terms and conditions ನ ಫಾರ್ಮಿನಲ್ಲಿ 20% ಮಾರುಗಡೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಅಧಿಕಾರವಿರುತ್ತದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ 25% ಮಾರುಗಡೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ ಎಂದು ಬರೆಯುತ್ತಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಲ್ಲಿ ಒಂದು ವಿಚಿತತೆ ಇಲ್ಲವೆಂದು ಹೇಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. Letter of Allotment ಎನ್ನುವುದು Agreement ಅಂತ ಅನ್ನಿಸಿಕೊಳ್ಳುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುವ ಅಧಿಕಾರವೇ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಈ ಕಳಕಂಡ ರೂಲಿಂಗ್ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ.


16/04/18

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,

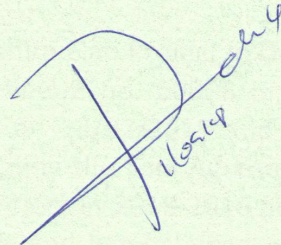
19 KG MARG, NEW DELHI

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 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.

ಮೇಲಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮಾಡಿದ ವಾಗ್್ದಾನದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ 2014 ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿಯೇ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ತಮ್ಮಲ್ಲಿ ಇಟ್ಟುಕೊಂಡಿದ್ದು ಕೊನೆ ಹಂತದಲ್ಲಿ Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲಾಗುವುದು ಎಂಬ ಅಂಶವನ್ನು ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ.

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: 26/04/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 05/06/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ನಂತರ ದಿನಾಂಕ: 08/06/2018 ರಂದು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ನಡುವೆ ಮಾತುಕತೆ ಆಗಿದ್ದು ಒಮ್ಮತಕ್ಕೆ ಬರಲು ವಿಫಲರಾಗಿದ್ದರಿಂದ ಅಂತಿಮವಾಗಿ ದಿನಾಂಕ: 14/08/2018 ರಂದು ವಾದ ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೊಂದು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180426/0000783 ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ. 8,42,356/- ರೂಗಳನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಆ ಸದರ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಷ್ಟು ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ಸೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 01.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿರು].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer