

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/181205/0001719

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 30ನೇ ಜನವರಿ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : MEHMOOD KHAN DAFEDAR

no 21, 3rd cross, 22nd main,

vinayaka nagar, J P Nagar 5th Phase,

Bengaluru - 560078

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Purvankara Limited

Provident Park Square Phase - 1,

#130/1 ulsoor road, Bengaluru- 560042

“ಪೇಪರ್”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ MEHMOOD KHAN DAFEDAR ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **Provident Park Square Phase - 1**, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

With reference to the above subject, i have paid Rs. 100000.00 One Lac towards the expression of Interest in the above project, When i have approached for the refund the Builder refuse to pay the money, with reason as company policies. Requesting you to kindly help me to get the refund

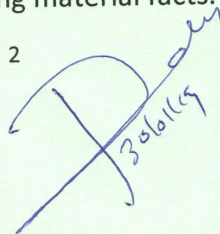
Handwritten signature and date 20/01/19

Relief Sought from RERA :Requesting you to kindly help me to get the refund

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 26/12/2018ರಂದು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾದ ಶ್ರೀ ಕಾರ್ತಿಕ್ ಇವರು ತಾನು ಯಾವುದೇ ಹಣ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿಲ್ಲ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆ ಸಂಬಂಧ ಈ ರೀತಿ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ,

The Company states as follows in reply to the Complaint:

1. In relation to: "I have paid Rs. 100000.00(One Lac) towards the expression of interest in the above project"
 - (a). the Company accepts and admits that a total sum of Rs. 1,00,000(Rupees One lakh Only) was received from the Complainant.
 - (b). the Complainant has submitted a request for a specific/ preferred unit, pursuant to which the Complainant chose Unit No. B5-5B-504. The unit request form specifically set out the apartment unit number, total values of the agreements excluding taxes and terms and condition that apply subsequent to submission of the said form and allotment of Complainant's preferred unit. A copy of this unit request form is attached to this reply and marked as **Annexure – 1**. The complainant was not under any obligation to sign the unit request form but having done so, he is no longer entitled to claim remedy for actions knowingly taken by him.
 - (c). In signing the unit request form (Annexure-1) the Complainant has agreed to and accepted the deduction of an amount of Rs. 100,000 (Rupee One Lakh) in the event he cancel the booking after allotment of his preferred unit. Accordingly, the Company is fully entitled to and justified in deducting Rs. 100,000 from an advance paid by him.
 - (d). in light of these facts and circumstances , it is evident that the Complainant is seeking to profit from and take advantage of his own wrongs by ignoring and suppressing material facts.



3. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದವನ್ನು ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತಮಗೆ SMS ಮೂಲಕ ಕಳಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿರುವ ಮಾಹಿತಿ ಪ್ರಕಾರ Forfeit ಮಾಡುವ ಅಧಿಕಾರವಿಲ್ಲ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಈ ಎಲ್ಲಾ ಅಂಶವನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ತಿಳಿದು ಬರುವ ಅಂಶವೆಂದರೆ 1 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಗಳನ್ನು ಕಂಪನಿ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಲು ಅಧಿಕಾರವಿರುವುದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ವಜಾಮಾಡಬೇಕೆಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ಉಳಿದಿರುವ ಒಂದೇ ಒಂದು ಅಂಶವೆಂದರೆ, ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವೆ ಯಾವುದೇ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ಒಪ್ಪಂದ ಏರ್ಪಡದಿದ್ದಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು 1 ಲಕ್ಷ ರೂ. ಗಳನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಲು ಬರುತ್ತದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ನಾನು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅಂತಹ ಅಧಿಕಾರವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತೇನೆ. ಏಕೆಂದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಅವರಿಬ್ಬರ ನಡುವಣ ಪೂರ್ಣ ಪ್ರಮಾಣದ ಅಂದರೆ Concluding Agreement ಆಗಿರಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು. ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಏನು ಮಾಡಬೇಕೆನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ Rulings 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 BACAR, PASCHIM VIHAR,
NEW DELHI-110063

Versus

PURVI 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.

4. ಇದರ ಜೊತೆಯಲ್ಲಿ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಒಂದು ಲಕ್ಷ ರೂ. ಪಣ advance ಆಗಿರುತ್ತದೆಯೇ? ಅಥವಾ Earnest Money ಆಗಿದೆಯೇ? ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಈ ಕೆಳಗಿನ ರೂಲಿಂಗ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ.

REPORTABLE

IN THE SUPREME COURT OF INDIA

CIVIL APPELLATE JURISDICTION

CIVIL APPEAL NO. 7588 OF 2012 [Arising out of SLP (Civil)
No. 4605 of 2012]

Satish Batra .. Appellant

Versus

Sudhir Rawal .. Respondent

JUDGMENT

K.S.Radhakrishnan, J.

[Handwritten signature]
26/1/19

This Court, considering the scope of the term

“earnest”, laid down certain principles, which are as follows:

“21. from a review of the decisions cited above, the following principles emerge regarding “earnest” (1) It must be given at the moment at which the contract is concluded. (2) It represents a guarantee that the contract will be fulfilled or, in other words, “earnest” is given to bind the contract.

5. ಮೇಲ್ಕಂಡ Rulings ನಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ವಾದಮಂಡನೆ ಸಂಪೂರ್ಣ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಂದು ಲಕ್ಷ ರೂ. ಹಣವು earnest amount ಆಗಿತ್ತೆನ್ನುವುದೇನೂ ಡೆವಲಪರ್ ರವರ ವಾದವಲ್ಲ. ಅವರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮಗೆ ಇಂತಹ Flat ಬೇಕೆಂದು ಆಯ್ಕೆ ಕೊಂಡಾಗ Flat ನ್ನು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ allot ಮಾಡಿದ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಆ allotment ನ್ನು ರದ್ದು ಮಾಡಿಕೊಂಡರೆ ಆವಾಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಿರುತ್ತದೆ ಎನ್ನುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ನಾನು ಭರ್ತಿಸುವಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹಣವು earnest money ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳಿದ್ದು ಇಲ್ಲಿ Contract conclude ಆಗಿದೆ ಅಥವಾ Forfeiture ಮಾಡಲು ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಅನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಅದು earnest money ಆದರೂ ಸಹಾ ಅದನ್ನು ಸಂಪೂರ್ಣವಾಗಿ ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಮೇಲಿನ ಸವೋಚ್ಚ ನಾಯ್ಕಾಲಯ ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಂತೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ಅದು earnest money ಆಗಿದಾಗದರೂ ಸಹಾ ಪೂರ್ತಿ ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ನಡುವಣ ಇರುವ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡು ಶೇಕಡಾ 20% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ನ್ಯಾಯೋಚಿತವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/181205/0001719 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ರೂ. 80,000/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು, ಒಂದು ವೇಳೆ ವಿಫಲವಾದಲ್ಲಿ 31ನೇ ದಿನದಿಂದ 10.75%ರಷ್ಟು ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶವು ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 30.01.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಶಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತದ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp-No! 1719

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ

Mehmood Khan Dafedar

Puvvankara Limited.

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP- 1719

04.11.2022

As per the request of the complainant, the execution proceedings in the above case is taken-up for disposal in the National Lok Adalat.

The complainant Sri. Mehmood Khan Dafedar joined over phone call in pre Lok Adalat sitting held on 04.11.2022 and he has reported that the respondent/developer has complied the order passed in the above case and the respondent has forwarded memo reporting that they have complied the order passed by the Authority. 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.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

CMP - 1719

12.11.2022

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 04.11.2022. Hence, the execution proceedings in the above case stands disposed off as settled and closed in the Lok Adalat.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY

BEFORE THE LOK ADALAT

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

DATED: 12TH DAY OF NOVEMBER 2022

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri: I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Smt. Preethi N

..... Advocate conciliator

COMPLAINT NO: CMP/181205/001719

Between

Mr. Mehmood Khan Dafedar

..... Complainant

AND

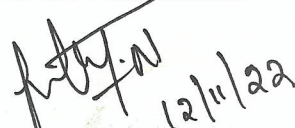
M/s. Purvankara Limited.,

.....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 compromised/settled the matter, complainant joined over phone call during the pre Lok Adalat sitting on dated:04.11.2022, 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.


Judicial conciliator


Advocate conciliator