

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190528/0003188

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 25 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : KUMAR ABHISHEK

Flat No. 301, SBB Springfields,
Thanisandra Main Road,
Bengaluru - 560077.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : NITESH MELBOURNE PARK

Nitesh Housing Developers Pvt. Ltd.,
Flat No. 301, SBB Spring fields,
Thanisandra Main Road,
Bengaluru - 560077.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ KUMAR ABHISHEK ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH MELBOURNE PARK ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I have paid more than Rs 35,000,00 /- to Nitesh Housing Developers Pvt Ltd. Even after I made several communication through email, phone and physical discussion, they are not refunding the amount. I am paying every month pre-emi. I expect speedy decision from RERA in this matter and protection of my rights as buyer.

Relief Sought from RERA : Full Refund amount plus penalty

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ ಪ್ರಸಾದ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಗೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
5. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

Peru
25/9/19

ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಅವರು ದಿನಾಂಕ: 26/03/2019ರಂದು ಈ ರೀತಿ Mail ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

I want to request formally for the full refund of amount I have paid along with penalty as per RERA Act for defaulting construction and handover of flat A0207, Melbourne Park, Hennur.

8. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019ರಂದು ಈ ರೀತಿ Mail ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Dear Sir,

Greetings from Nitesh Estates!!

We hereby take this opportunity to inform you that the management has taken a decision to exit from the project Nitesh Melbourne Park, we are in progressive talk with the land owner and the prospective developer who will be taking over the project. We will priorities your request for cancellation of your unit and do the needful.

We request you to kindly bear with us until then.

9. ಇದರ ಮೇಲೆ ವಾದಿಸಿದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೇ ತಮ್ಮ ಇಡೀ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು ಹೊರಟಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗೆ ಹೊಸ ಡೆವಲಪರ್ ಬಂದ ನಂತರ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ರೀತಿ ಬರೆದಿರುವ ಅಂಶವು ದಿನಾಂಕ: 20/08/2019ರಂದು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ತಕರಾರಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

10. Construction Agreement ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 02/12/2016ರಂದು ಅಲ್ಲಿಂದ 54 ತಿಂಗಳ ಕಾಲ ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು 02/05/2021ವರೆಗೆ ಕಾಲಾವಕಾಶವಿದೆ. ಆದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ಈ ಫರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು Construction Agreement ನಿಬಂಧನೆ 3.5 ಕ್ಕೆ ಬದ್ಧರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಡೆದುಕೊಂಡರೆ ಶೇಕಡಾ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಕಳುಹಿಸಿದ Mail ನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಅಂಶದಲ್ಲಿ ಅವರೇ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆಂದರೆ 2021ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಅನುಮಾನ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Pen
25/09/19

ಕೊಡಿಸಿಕೊಡಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಅವರು ದಿನಾಂಕ: 26/03/2019ರಂದು ಈ ರೀತಿ Mail ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

I want to request formally for the full refund of amount I have paid along with penalty as per RERA Act for defaulting construction and handover of flat A0207, Melbourne Park, Hennur.

8. ಅದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019ರಂದು ಈ ರೀತಿ Mail ಕಳುಹಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Dear Sir,

Greetings from Nitesh Estates!!

We hereby take this opportunity to inform you that the management has taken a decision to exit from the project Nitesh Melbourne Park, we are in progressive talk with the land owner and the prospective developer who will be taking over the project. We will priorities your request for cancellation of your unit and do the needful.

We request you to kindly bear with us until then.

9. ಇದರ ಮೇಲೆ ವಾದಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರೇ ತಮ್ಮ ಇಡೀ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಬದಲಾಯಿಸಲು ಹೊರಟಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗೆ ಹೊಸ ಡೆವಲಪರ್ ಬಂದ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲಾಗುವುದು ಎಂದು ಬರೆದಿದ್ದಾರೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಈ ರೀತಿ ಬರೆದಿರುವ ಅಂಶವು ದಿನಾಂಕ: 20/08/2019ರಂದು ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದ ತಕರಾರಿಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ.

10. *Construction Agreement* ಅನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 02/12/2016ರಂದು ಅಲ್ಲಿಂದ 54 ತಿಂಗಳ ಕಾಲ ಎಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು 02/05/2021ವರೆಗೆ ಕಾಲಾವಕಾಶವಿದೆ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲೇ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಅವರು *Construction Agreement* ನಿಬಂಧನೆ 3.5 ಕ್ಕೆ ಬದ್ಧರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅಂದರೆ ಒಂದು ವೇಳೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆಗೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಡೆದುಕೊಂಡರೆ ಶೇಕಡಾ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಅವಕಾಶವಿದೆ. ಆದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರತಿಯಾಗಿ ವಾದಿಸಿದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/03/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಕಳುಹಿಸಿದ Mail ನಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಅಂಶದಲ್ಲಿ ಅವರೇ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದಾರೆಂದರೆ 2021ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಅನುಮಾನ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಸಬೇಕೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

Per
25/09/19

11. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ತಕರಾರನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಏಕೆಂದರೆ, ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಯಾವುದೇ ಕಲಂ ಅಥವಾ ನಿಯಮ ಉಲ್ಲಂಘನೆಯಾಗದೆ ಹೋದರೆ ಆಗ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದು ಅವರ ವಾದ. ಅವರ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಾಣುತ್ತದೆ. ಈ ಸಂಬಂಧ ಮಹಾ ರೇರಾವು ಕೊಟ್ಟ ರೂಲಿಂಗ್ ಹೀಗಿರುತ್ತದೆ.

**BETORE THE MAHARASHTRA REAI ESTATE
REGUTATORY AUTHORITY, MUMBAI**

COMPLAINT NO: CC006000000001 71 2

Mr. Nikhil Shinde Versus Complainant
Versus

M/s. Nirmal Lifestyle (Kalyan) Pvt. Ltd.,

MahaRERA Registration No. P51700006746 Respondent

Date: 12th December 2017

Order

1. The complainant has filed this complaint seeking directions of this Authority to the respondent to refund the amount paid by him to the respondent in MahaRERA registered project bearing No' P51700006745'
2. This matter was heard today. During the hearing the complainant has stated that the respondent has revised the agreed possession date while registering the project with MahaRERA. Hence the requested for refund of the amount paid to the respondent. However, the respondent has stated that the present complaint is not maintainable before this Authority as the same is filed at premature stage since the since of possession mentioned in the registered agreement is yet to come.
3. Considering the rival submissions mode by both the parties this Authority has perused the registered agreement for sale executed on 10-09-2015 between the complainant and the respondent. It is observed that in Para 16 of the said agreement the date of possession is mentioned as December, 2017 with 6 months' grace period. Therefore, this Authority is of the view

[Handwritten Signature]
25/09/19

that the present complaint was mode well before agreed date of possession and hence it is premature. Therefore, the complainant cannot seek only relief under section 18 of the RERA Act as there is no violation of any provision of RERA Act 2016, Rules and Regulations made hereunder for which this Authority has jurisdiction to decide the some.

4. In view of these facts, the complaint stands dismissed being premature.

12. ಈ ರೂಲಿಂಗ್ ಸಹಾಯದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು Premature ಆಗುತ್ತದೆ. ಅದಕ್ಕೂ ಮೀರಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅವಧಿಗೂ ಮುನ್ನ ತನಗೆ Refund ಬೇಕು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳುವುದಾದರೆ ಆಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ Forfeiture clause ಗೆ ಒಳಗಾಗಿ ಬೇಕು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 02/12/2016ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಬರೆದಿರುವ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು A-0207 ಎನ್ನುವ Flat ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೆ.

13. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ರ ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ದಿನಾಂಕದ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದಲ್ಲಿ ಆಗ ಗ್ರಾಹಕರು Delay Compensation/ Refund ಗೆ ಅರ್ಹರಾಗುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಈಗಾಗಲೇ ಚರ್ಚಿಸಿದಂತೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕ: 02/06/2021 ಇರುತ್ತದೆ. ಆ ದಿನ ಇನ್ನೂ ಕಾರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದಕ್ಕೂ ಮೊದಲು ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

14. ಈ ಎರಡೂ ವಾದವನ್ನು ತುಲನೆ ಮಾಡಲಾಯಿತು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ಗಾಗಿ ಬೇರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಹುಡುಕುತ್ತಿದ್ದರೆ ಅವರು ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದು ಸ್ವಲ್ಪ ಪ್ರಯಾಸದ ಕೆಲಸವೇ ಆಗಬಹುದು. ಇದನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡಿಸುವಾಗ ಬೇರೊಬ್ಬ ಡೆವಲಪರ್ ಅನ್ನು ಹುಡುಕುವುದಾದರೆ ಅವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ವೇಳೆಯ ಒಳಗಾಗಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲದ ಮಾತು ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಕೂಡಾ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರವೇ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವು 02/05/2021 ಅಂತ ಇರುತ್ತದೆ. ಅಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕಾಯಬೇಕಿತ್ತು. ಅವರು ಈಗಾಗಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ ಎಂದು ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿದ್ದಾರೆ. ಅವರ ಆ ಮೇಲ್ನಿಂದಾಗಿ ತಾನು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಶೇಕಡ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.



15. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಅವರು ಬೇರೆ ಬೇರೆ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಒಟ್ಟು ರೂ.36,86,337/- ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದರಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 18% ಎಂದರೆ ರೂ.6,63,540.66/- ಗಳಷ್ಟು ಆಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ತನ್ನ ಅರ್ಥವನ್ನು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವೇ ಇಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಸರಿಯಾದ ಸಾಕ್ಷ್ಯವಿಲ್ಲ. ಇದು ಕೇವಲ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಆತಂಕವೇ ಹೊರತು ಅದಕ್ಕೆ ಆಧಾರವಿಲ್ಲ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದು *Premature* ಆಗುವುದರಿಂದ ಅವರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ ಶೇಕಡಾ 10% ರಷ್ಟನ್ನು ಮಾತ್ರ ಕಳೆದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ.

16. ಇದನ್ನು ಗಮನಿಸಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನಿಂದ ಹೊರಗೆ ಹೋಗಲು ಸಾಕಷ್ಟು ಕಾರಣಗಳಿದ್ದಾವೆ ಎನ್ನುವುದಾದರೂ ಕೂಡಾ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ದಿನಾಂಕವೇ ಬಂದಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಲು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ವ್ಯಕ್ತದ ಕಾರಣವೇ (*Cause of Action*) ಇರುವುದಿಲ್ಲ.

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: 28/05/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 26/06/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190528/0003188** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 19,64,360/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯು ರೂ. 23,32,993/-ಗಳ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಲ್ಲಿ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ನೀಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ ಸಾರ್ವಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017ರಿಂದ ಆದೇ ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ *State Bank of India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ನೀಡಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗೆಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
3. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು *Flat No. A-0207* ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ ಹಾಗೂ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಪಾವತಿಸಿದ ಬಡ್ಡಿ ಮತ್ತು ಸಾಂದರ್ಭಿಕ ಖರ್ಚುಗಳನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
4. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ರದ್ದತಿ ಪತ್ರವನ್ನು ಪೂರ್ಣ ಹಣ ತೀರುತ್ತಾಳೆ ಅದ ನಂತರ ಬರೆದುಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ *TDS* ಮೊತ್ತ ರೂ.31,683/-ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
6. ವ್ಯಕ್ತಿಯ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 25.09.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲ್ವಕ್ಷಪ್ಪ)
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 conciliator

COMPLAINT NO: CMP/190528/0003188

Between

Mr. Kumar Abhishek

..... Complainant/s

AND

M/s. Nitesh Housing Developers Pvt. Ltd.,

.....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: 17.06.2022 filed during the pre Lok Adalat sitting on dated: 17.06.2022, 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

Complaint No. 3188

25.06.2022

Before the Lok-Adalat

The above case is taken up before the Lok-Adalat. The joint memo filed by both the parties is hereby accepted. Hence, the matter is settled before the Lok-Adalat as per joint memo. The joint memo filed by the parties shall be part and parcel of awardp/order.

The complaint stands disposed off accordingly.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp. No : 3188

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Kumar Abhishek

Nitesh Melbourne Park

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP-3188

17.06.2022

As per the oral request of the complainant and Sri. Harish Kumar, Authorized person of the respondent in the above case in connection with execution proceedings is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 25.06.2022.

The complainant Sri. Kumar Abhishek and Sri. Harish Kumar M.D. the Authorized person of the respondent present, in the pre-Lok-Adalat sitting held on 17.06.2022, the matter is settled in terms of joint memo dated:17.06.2022. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one and as per which the complainant has no further claims against the respondent whatsoever. The settlement is accepted and consequently the execution proceedings in the above case have been 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 to be held on 25.06.2022.

[Signature]

[Signature]
17/6/22
Judicial Conciliator.

[Signature]
17/6/22
Advocate Conciliator.

For NHDPL SOUTH PRIVATE LIMITED

[Signature]
Authorised Signatory

**BEFORE LOK-ADALAT IN THE KARNATAKA REAL ESTATE
REGULATORY AUTHORITY, AT BENGALURU**

COMPLAINT NO: CMP/190528/0003188

Complainant : Mr. Kumar Abhishek

-Vs-

Respondent : M/s. Nitesh Housing Developers Pvt. Ltd.,
Nitesh Melbourne Park

JOINT MEMO

The complainant and the respondent in the above complaint jointly submit as under:

1. The complainant/allottee and the respondent/promoter after due deliberation have got their dispute pertaining to the subject matter of the complaint settled amicably before the Lok - Adalat.
2. The respondent/promoter has agreed to pay sum of Rs.38,50,000/- (Rupees Thirty Eight Lakhs Fifty Thousand Only)/- to the complainant towards the full and final satisfaction of the complainant's claim in connection with the execution proceedings in the above said case and the allottee/complainant also agreed to receive the said amount towards full and final satisfaction of his claim in the execution proceedings in connection with the above case. The respondent promoter agreed to pay said amount of Rs. 38,50,000/- to the complainant on or before 20.06.2022 by way of demand draft and the same has been agreed by the complainant.
3. In view of the same, they jointly request this Lok - Adalat to dispose of the complaint as amicably settled before the Lok - Adalat.
4. Both the parties to the proceedings have no claim whatsoever against each other in respect of the subject matter in connection with execution proceedings in the above case before any forum or court relating to the subject matter of the above complaint. If there

Kumar

NHP SOUTH PRIVATE LIMITED

Nitesh Kumar
Authorised Signatory



ಕರ್ನಾಟಕ ಲಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Corp. No: 3188

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Kumar Abhishek

Nitesh Melbourne Park

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

Date - 20-06-2022

Received three separate Managers cheques bearing no: 186234, 023220 dated 9/06/2022 & 186232 dated 20/06/2022 for sum of Rs 21,68,227/- Rs: 13,68,743/- & Rs: 31,30,30/- respectively of HDFC bank, Kasturba Gandhi Marg & Frazer town Bangalore drawn in Pre-lokadhikar filing on 20/06/2022.

Kumar
(KUMAR ABHISHEK)

For NHDPL SOUTH PRIVATE LIMITED

M. Anurag Kumar
Authorised Signatory

20/6/22