

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/180711/0001032

ದಿನಾಂಕ: 06 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : ASHWINI .N

#6 , 19th Cross, 24th Main,  
JP Nagar, 5th Phase,  
Bengaluru - 560078

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Michael Maria Francis

NITESH ESTATES LIMITED ,  
Nitesh Melbourne Park,  
Level 7, Nitesh Times Square, No 8 MG Road,  
Bengaluru - 560001

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ ASHWINI .N ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಗೇರು ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Melbourne Park, ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

I had booked a flat in Nitesh Melbourne Park in Apr 2016 for a Flat in A Block. I agreed to go ahead with the booking as it was promised by the builder that the possession will be given by 2018. For which the Booking amount and the initial 20% of the cost was asked to be paid and I made the payment. I recently visited the site in Jun 2018 to

*[Handwritten signature]*  
6/6/18

check the progress of construction and to my Surprise & Shock ,saw that not even the foundation of this block was completed.

Due to this significant Delay in the completion of construction by the builder and the false promise by Nitesh at the time of booking , i requested them to refund my booking amount with interest. The Builder is refusing to refund my amount.

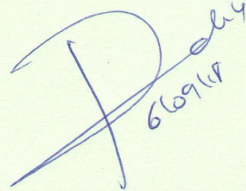
Relief Sought from RERA :Nitesh to payback Booking amount with Interest

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:27/07/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಿರಲಿಲ್ಲ. ದಿನಾಂಕ:06/08/2018 ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಿ ತಮ್ಮ ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಪಾಡ್ ಮೇಲೆ ತಮ್ಮ ಹಣ ನೀಡಿದ್ದಾರೆ. ಅದನ್ನು ಈಗ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ ಈ ಸಂಬಂಧ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ತಕರಾರಿನಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

It is submitted that as per clause 4 of the booking form in case the customer cancels the allotment then company is entitled to withhold sum of Rs.50,000/- towards administrative charges and refund of the balance amount would be made within 6 months or resale of the plot, whichever is later.

ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹೇಳಿಕೊಂಡಂತೆ ರೂ.50,000/- ರೂಗಳ Administrative Charges ಅಂತ ಕಳೆಯಲು ಯಾವ ಅಧಿಕಾರವಿದೆ. ಕೇವಲ ಬುಕ್ಕಿಂಗ್ ಫಾರಂ ನ ಮೂಲಕ ಅವರು ಆ ಹಣವನ್ನು Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುತ್ತದೆಯೇ ಎನ್ನುವ ಪ್ರಶ್ನೆಗೆ ಸರಿಯಾದ ಉತ್ತರವಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಗಾಗಿ ಬಳಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಅವರ ಕರ್ತವ್ಯ.

ಮೇಲಾಗಿ ಆ ರೀತಿ ಹಣವನ್ನು Forfeit ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಲು ಬರುವುದಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವ ಬಗ್ಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ರೂಲಿಂಗ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದೆ.



**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)

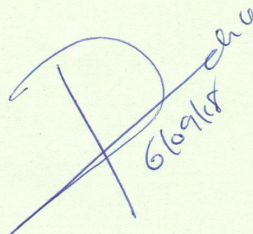
VINOD KUMAR GANDHI

Versus

PURI CONSTRUCTION PVT. LTD.,

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

ಈ ಮೇಲ್ಕಂಡ ಕಾರಣದಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು ಅವಶ್ಯಕವಿರುತ್ತದೆ.



## ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

**CMP/180711/0001032** ನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಹಣದ ಪೈಕಿ ಯಾವುದೇ ಭಾಗವನ್ನು ಮುರುಗಡೆ ಮಾಡದೆ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಪೂರ್ಣ ಹಣವನ್ನು ಇಂದಿನಿಂದ 30 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ಹಣ ಮತ್ತು ಅದರ ಮೇಲೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಸೇರಿಸಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇನವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 06.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer