



# ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp.No: 3643

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ .....

ವಿಷಯ Virat Gandhi

Nitesh Hyde Parks Phase II

ಕಂಡಿಕೆ  
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

**CMP- 3643**

**02.11.2023**

As per the request of the complainant and Mrs. Shraddha Krishnan Authorized Signatory of the respondent, the execution proceedings in the above case is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 09.12.2023.

The complainant Mr. Virat Gandhi joined WhatsApp video call and Mrs. Shraddha Krishnan Authorized Signatory of the respondent present, in the pre-Lok-Adalat sitting held on 02.11.2023. The authorised person of the respondent has filed the copy of the authorization. The dispute in connection with execution proceedings in the above case is settled as per the joint memo, stating that matter has been settled between the parties in terms of the joint memo dated: 16.10.2023 and entered between them filed during the pre Lok Adalat sitting on 02.11.2023. 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 in the above case. The dispute in connection with execution proceedings in the above case is settled between the parties in the pre-Lok Adalat sitting in terms of the joint memo dated: 16.10.2023 and submitted on 02.11.2023. The execution proceedings in connection with above case are closed, as settled in the Lok Adalat. The parties have also filed memo of withdrawal dated: 16.10.2023 to dispose off the case as settled. The RRC issued against the respondent is hereby recalled and office is directed to issue intimation accordingly to the concerned DC. The matter referred to conciliators to pass award.

**For NORTHOOF VENTURES PVT. LTD**

**Authorised Signatory**

Judicial Conciliator.

Advocate Conciliator.



**CMP/190721/0003643**

**BETWEEN:**

**Mr. Virat Gandhi & Anr**

**...Complainants**

**AND:**

**Nitesh Housing Developers Pvt Ltd**  
No. 110, Level 1, Andrews Building,  
M.G Road, Bengaluru – 560 001

*(now known as Northroof Ventures Pvt Ltd)*

**...Respondents**

**JOINT MEMO**

*2/11/22*  
The Complainant herein had filed the above mentioned Case before this Hon'ble Authority seeking refund of booking amount /advance amount in connection with the **Flat Bearing No. F 0805**, Nitesh Hyde Park Project which came to allowed vide Order dated **13<sup>th</sup> November, 2019**

Subsequently, both Complainants and Respondents 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.

Both parties, have now, resolved and settled all the disputes and issues, as the **Flat Bearing No. F 0805** has been handed over and registered as vide Sale Deed on 30.09.2023 The same has been treated as the full and final settlement thereof.

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 Case.

The Respondents have handed over the **Flat Bearing No. F 0805** at Nitesh Hyde Park and the same has been registered before the Sub Registrar as the full and final settlement.

Both the parties to the proceedings have no further claim whatsoever against each other in respect of the subject matter in connection with the above case before any forum or court relating to the subject matter of the above complaint. If there is any claim by either of the parties, parties have agreed that the same be disposed off as settled by filing an appropriate memo in such cases.

*Authorised Signatory*

*FOR NORTHROOF VENTURES*



In view of the handover and the settlement of **Flat Bearing No. F 0805** at Nitesh Hyde Park Project the Parties to the Petition request this Hon'ble Court to record the same and dispose off the Petition pending in the above Case as fully and finally settled

**PLACE: Bengaluru**

**DATED: 16.10.2023**



**COMPLAINANT**



For **NORTHROOF VENTURES PVT. LTD.**  
**RESPONDENT**

**Authorised Signatory**

NOT AN OFFICIAL COPY

**BEFORE THE HON'BLE KARNATAKA REAL ESTATE**  
**REGULATORY AUTHORITY, AT BANGALORE**

**CMP/190721/0003643**

**BETWEEN:**

**Mr. Virat Gandhi & Anr**

**...Complainants**

**AND:**

**Nitesh Housing Developers Pvt Ltd**  
No. 110, Level 1, Andrews Building,  
M.G Road, Bengaluru – 560 001

*[now known as Northroof Ventures Pvt Ltd]*

**...Respondents**

**MEMO FOR WITHDRAWAL**

The Complainants herein have settled their disputes with the Respondent out of the court as the possession of the Flat has been handed over to the Petitioner herein. The Respondent has completed and handed over the **Flat Bearing No. F 0805** and thereafter also registered the Flat as on 30.09.2023.

Both the parties to the proceedings state that they have no further claims whatsoever against each other in respect of the subject matter in connection with the above case before any forum or court relating to the subject matter of the above Complaint. If there is any claim by either of the parties, parties have agreed that the same be disposed off as settled by filing an appropriate memo in such cases.

In view of the compromise arrived at between the parties, the Complainant requests this Hon'ble Court to dispose off the above case as settled in the interest of justice and equity.

**PLACE: Bengaluru**

**DATED: 16.10.2023**

**COMPLAINANT**

**For NORTHROOF VENTURES PVT. LTD.**

**RESPONDENT**

**Authorised Signatory**



**Complaint No. 3643**

**09.12.2023**

**Before the Lok-Adalat**

The execution proceedings in this case are taken up before the pre-Lok-Adalat held on 02.11.2023. The joint memo dated: 16.10.2023 and submitted on 02.11.2023 in the pre Lok Adalat sitting by both the parties is hereby accepted. Hence, the dispute in connection with the execution proceedings of this complaint is settled before the Lok-Adalat as per joint memo dated: 16.10.2023 and submitted on 02.11.2023. The joint memo filed by the parties shall be part and parcel of award/order.

The execution proceedings in this complaint referred above stands disposed off accordingly.

  
Judicial Conciliator.

  
Advocate Conciliator.

**KARNATAKA STATE LEGAL SERVICES AUTHORITY**  
**BEFORE THE LOK ADALAT**  
**IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT**  
**BENGALURU**

**DATED: 09<sup>TH</sup> DAY OF DECEMBER 2023**

**: CONCILIATORS PRESENT:**

Sri. I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Ms. Likitha A

..... Advocate Conciliator

**COMPLAINT NO: CMP/190721/0003643**

**Between**

Mr. Virat Gandhi

..... Complainant

AND

M/s. Nitesh Housing Developers Private Limited

Presently known as NHDPL South Pvt. Ltd.,

Now changed as Northroof Ventures Pvt. Ltd.,


.....Respondent

**Award**

The dispute between the parties with regard to execution proceedings in the above case having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having compromised/settled the dispute in connection with execution proceedings in the matter, as per the joint memo dated:16.10.2023 and submitted on 02.11.2023 filed during the pre-Lok Adalat sitting on dated:02.11.2023, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one.

The execution proceedings in the case stands disposed off as per the joint memo: 16.10.2023 and submitted on 02.11.2023 and said joint memo is ordered to be treated as part and parcel of the award.

  
Judicial conciliator

  
Advocate conciliator



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: CMP/190721/0003643

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ.ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯನಿರ್ವಾಹಿಗಳು

ದಿನಾಂಕ: 13 ನೇ ನವೆಂಬರ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : VIRAT GANDHI

Flat # 15/202, Mantri Residency Apt,  
Bannerghatta Road, Kalena Agrahara,  
Bengaluru - 560076.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು

: NITESH HYDE PARK PHASE II

Nitesh Housing Developers Pvt. Ltd.,

Current Developer Name:

NHDPL Properties Pvt. Ltd.,

7<sup>th</sup> Floor, Nitesh Timesquare,

No.8, Mahatma Gandhi Road,

Bengaluru - 560001

Recently residing at :

No. 110, Level 1, Andrews Building M.G. Road,  
Bengaluru -560001.

“ತೀರ್ಮಾನ”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ VIRAT GANDHI ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH HYDE PARK PHASE II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

We, Mr. Virat Gandhi and Shveta Singh have paid Rs. 1.10 crore to Nitesh during the period June 2014 to August 2014. 2.Nitesh Hyde Park - The project was supposed to be completed by 30th June 2015 as per construction agreement - Attachment -1. 3.As the builder did not comply with the terms of the agreement, I have suffered significant financial loss on the project. I wish to withdraw from the

*[Signature]*  
13/11/19

project claiming the refund of the principle amount including interest and compensation on the amount paid.

Relief Sought from RERA : YES

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ನೋಟಿಸ್‌ಗೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಜಡ ಶ್ರೀ ವಿನಯ್ Chartered Accountant ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀ. ಪ್ರಸಾದ್ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ.
3. ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿದ್ದೇನೆ.
4. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿಯೆಂದರೆ,
  - a. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Refund ಗೆ ಅರ್ಹರೇ? ಹೌದಾದರೆ, ಎಷ್ಟು ಮೊತ್ತಕ್ಕೆ?
  - b. ಮೇಲಿನ ಅಂಶಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ,

#### ಕಾರಣಗಳು

5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ:30/06/2014 ರಂದು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡು 31/12/2015 ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕಡತವನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಇದುವರೆವಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ರೂ.1,10,01,380/- ರೂಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಅದು ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

The complainant had booked a flat bearing No.0-0805 in the eighth Floor of Block O, of Nitesh one Hyde Park project of the Respondent. The parties have executed Agreement to sell dated:30.06.2014 and construction agreement dated 30.06.2014 respectively. The parties are governed by the terms and conditions agreed therein. In case of any dispute between the parties, the dispute resolution should happen by Arbitration as agreed by the parties in the said documents. The complainant should have opted for arbitration. On this ground the complaint is not maintainable. (clause No.17 of agreement to sell and clause 16 of construction agreement). The copies of the Agreement to sell and construction agreement are produced herewith and marked as Documents Nos.2 and 3.

It submitted that as per of the construction Agreement, the complainant is not entitled to terminate the agreement or claim refunds of amounts due to delay arising out of force majeure circumstances. As stated above, the delay caused was due to above



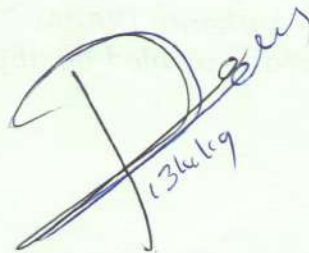
referred bonafide reasons and due to litigations over the schedule property and hence the complainant is not entitled to claim refund of any amounts. (clause 6.2 of the construction agreement)

It is further submitted that in case of cancellation of construction agreement by the complainant as per agreement, the respondent is entailed to forfeit/with hold 18% of the amount received towards administrative charges and the balance shall be refunded within 180 days or upon resale of the apartment, whichever is later. Since the complainant has sought for cancellation and refund of the amount the same will be considered as per the agreement and upon resale of the Apartment the balance amount will be refunded to the complainant. (clause No.1 of Agreement of sell and clause No.5 of construction agreement)

It is submitted that the financial constraints caused due to bad market conditions which has been affecting the Real Estate Industry, also prevented the respondent to complete the project within the time frame.

6. ಇಲ್ಲಿ ಒಂದು ಮಾತನ್ನು ಹೇಳುವುದು ಅವಶ್ಯಕ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(4) ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಲ್ಲಿಸಿದ್ದರೂ ಸಹ ಅವರ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಇನ್ನು ಹಣವನ್ನು ಮುಟ್ಟುಗೋಲು ಹಾಕಿಕೊಳ್ಳುವ ವಿಚಾರಕ್ಕೆ ಬಂದರೆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗಿರುತ್ತದೆ. 2015ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಇದುವರೆವಿಗೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸದೇ ನನಗೆ Forfeiture ಬಗ್ಗೆ ಅಧಿಕಾರವಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುವುದು ತರವಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಮ್ಮದೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿ ನಡೆದುಕೊಂಡು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರನ್ನು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳ ಬೇಕು ಅಂತ ನಿರೀಕ್ಷಿಸಿದರೆ ಅದು ತಪ್ಪಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ರವರು ತಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವು ಅಸಂಬದ್ಧ ಅಂತ ಅನ್ನಿಸುತ್ತದೆ.

7. ಇನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Arbitration Clause ಬಗ್ಗೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದು ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಅನ್ವಯವಾಗುವುದೇ ಇಲ್ಲ. 2015ರ ಡಿಸೆಂಬರ್‌ಗೆ ಮುಗಿಸಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಇನ್ನೂ ಮುಗಿದಿಲ್ಲವೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅವರ ಪರ ಯಾವುದೇ ಕಾರಣಗಳು ಸಹಾಯಕ್ಕೆ ಬರುವುದಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಅವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುತ್ತಾರೆ.





8. ಈ ಸಂಬಂಧ GST ಹಣವನ್ನು ಕೂಡ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಕೊಡಬೇಕು ಅನ್ನುವ ಅಂಶದ ಬಗ್ಗೆ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾನೂನಿನ ಅಂಶಗಳನ್ನು ತೆಗೆದಿರುಕೊಂಡಿರುತ್ತೇನೆ

*Builders will have to refund GST paid by home buyers in case he cancels the flat booked in the last fiscal and will be allowed to avail credit adjustment for such refunds, the tax department has said. The FAQ said developers will be able to issue a credit Note' to the buyer as per provisions of section 34 in cases of change in price or cancellation of booking.*

*"Developers shall be able to take adjustment of tax paid in respect of the amount of such credit note" Giving Example, it said that a developer who paid GST of Rs.1.20 Lkh at the rate of 12 per cent in respect of a gross amount of booking of Rs.10 lakh before April 1, 2019 shall be entitled to take adjustment of tax of Rs.1.20 lakh upon cancellation of the said booking on or after April 1, 2019, against other liability of GST.*

Q.33. Is there any provision in GST for tax treatment of goods returned by the recipient?

Ans: Yes, section 34 deals with such situations. Where the goods supplied are returned by the recipient, the registered person (supplier of goods) may issue to the recipient a credit note containing the prescribed particulars. The details of the credit note shall be declared by the supplier in the returns for the month during which such credit note was issued but not later than September following the end of the year in which such supply was made or the date of filing of the relevant annual return, whichever is earlier. The details of the credit note shall be matched with the corresponding reduction in claim for input tax credit by the recipient in his valid return for the same tax period or any subsequent tax period and the claim for reduction in output tax liability by the supplier that matches with the corresponding reduction in claim for ITC by the recipient shall be finally accepted and communicated to both parties.

Q.34. What is Anti-Profiteering measure?

Ans: As per section 171 of the CGST/SGST Act, any reduction in rate of tax on any supply of goods or services or the benefit of input tax credit shall be passed on the recipient by way of commensurate reduction in prices. In pursuance of the powers conferred by this section, the government has constituted the National Anti-Profiteering Authority (NAPA). NAPA is required to examine whether input tax credits availed by any registered person or the reduction in

*[Signature]*  
13/11/19



the tax rate have actually resulted in a commensurate reduction in the price of the goods or services or both supplied by him.  
NAPA has power to investigate cases against the registered person who has not passed on the benefits by

9. ಮೇಲಿನ ಅಂಶವು ಡೆವಲಪರ್ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ನಿಲುವನ್ನು ಒಪ್ಪುವುದಿಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಯಾವುದೇ ಒಂದು ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಅಂದರೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡು ಹಣವನ್ನು Collect ಮಾಡುತ್ತಾ ಹೋದಂತೆ ಅದಕ್ಕೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿ ಅವರು GST ಅನ್ನು ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ವೇಳೆ ಆ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರದ್ದಾಗಿ ಅದೇ ಅಪಾರ್ಟ್‌ಮೆಂಟ್ ಅನ್ನು ಬೇರೆಯವರಿಗೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಿದಾಗ ಅವರಿಂದಲೂ ಸಹ ಸಂಗ್ರಹಿಸಿದ ಹಣವನ್ನು GST ಗೆ ಕಟ್ಟಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕಳೆದುಕೊಳ್ಳುವಂತಹದ್ದು ಏನು ಇಲ್ಲ.
10. ಆದರೆ ಒಂದು ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಒಮ್ಮೆ ಮಾತ್ರ GST ಕೊಟ್ಟರೆ ಸಾಕು. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಯಾರು ಖರೀದಿ ಪತ್ರ ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೋ ಅವರು GST ಅನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಯಾವ ಗ್ರಾಹಕರು ಈಗಾಗಲೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಮಾಡಿಕೊಂಡು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದುಪಡಿಸಿಕೊಂಡಿರುತ್ತಾರೋ ಅವರಿಗೆ ಆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಹೆಸರಿನಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ತಮ್ಮ ಎಲ್ಲಾ ಗ್ರಾಹಕರ ಪರವಾಗಿ ಆ ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರದ್ದಾದ ಕಾರಣದ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ರದ್ದುಗೊಂಡ ಫ್ಲಾಟ್‌ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ಕಟ್ಟಿದ್ದ GST ತೆರಿಗೆಯನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಮುಂದೊಂದು ದಿನ ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯುತ್ತಾರೆ ಅಥವಾ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಸದರಿ GST ತೆರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸಬೇಕಾದ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಡೆವಲಪರ್ ರವರದ್ದೇ ಆಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಂಡಿಸಿದ ವಾದದಲ್ಲಿ ಅರ್ಥ ಕಂಡುಬರುತ್ತದೆ.

  
13/11/19



11. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ತಮ್ಮ ತಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು GST ನಿಮಿತ್ತ ರೂ. 11,85,227/-ಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದೇವೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ಅದನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ವಾದ ಮಂಡನೆ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ವ್ಯವಹಾರವು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮಾಡಿಕೊಂಡ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಂತೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಆಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಈಗ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದು ಪಡಿಸಿಕೊಳ್ಳುವಂತೆ ಕೇಳಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ನಡುವಣ ವ್ಯವಹಾರವು ಪೂರ್ಣಗೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಹೀಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಈ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಂಡಿದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿದ್ದ Unit ಡೆವಲಪರ್ ಬಳಿಯೇ ಉಳಿಯುತ್ತದೆ ನಾನು ಏನು ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆಂದರೆ ಆ Unit ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತೊಮ್ಮೆ ಮಾರಾಟ ಮಾಡಬಹುದಾಗಿದೆ. ಆಗ ಹೊಸ ಗ್ರಾಹಕರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಣ ಸಂಗ್ರಹಿಸುತ್ತಾರೆ. ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಅಗತ್ಯವಾದ Statutory Charges ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತಾರೆ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಒಂದೇ Unit ಗೆ ಇಲಾಖೆಗೆ 2 ಬಾರಿ ಹಣ ತುಂಬಿದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದಲೇ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈ ಮೊದಲು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ಮತ್ತು ಮುಂದೆ ಕಟ್ಟಬಹುದಾದ ಹಣವನ್ನು ಹೊಂದಾಣಿಗೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತಾನು ಈಗಾಗಲೇ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುವುದರಿಂದ ವಾಪಾಸ್ಸು ಕೊಡಲಾಗದು ಎನ್ನುವ ವಾದವನ್ನು ಒಪ್ಪಲಾಗದು.

12. 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: 21/07/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 27/08/2019 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

*[Handwritten signature]*  
13/11/19



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190721/0003643** ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ Flat No. 0805ಗೆ ಸಂಬಂಧಪಟ್ಟಂತೆ ರೂ.9,35,049/- ಗಳನ್ನು ಹಿಂತಿರುಗಿಸುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಹಣಕ್ಕೆ ದಿನಾಂಕ: 30/04/2017ರ ವರೆಗೆ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ದಿನಾಂಕ: 01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ರೂ. 9,35,049/- ಗಳ ಮೇಲೆ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನದಂದು ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಯಂತೆ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಿದೆ.
4. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರವಾಗಿ ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ GST ರೂಪದಲ್ಲಿ ತುಂಬಿರುವ ರೂ.11,85,227/- ರೂಗಳನ್ನು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿರುಗಿಸುವುದು.
5. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Flat No. 0805 ಸಂಬಂಧ ಪಟ್ಟಂತೆ ಬ್ಯಾಂಕಿನಿಂದ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿರುವ ಸಾಲ, ಅದರ ಮೇಲಿನ ಬಡ್ಡಿ, EMI ಕಟ್ಟಿದ್ದರೆ ಹಾಗೂ ಇತರೆ ಮೊತ್ತ ಪಾವತಿಸಿದ್ದಲ್ಲಿ ಅದನ್ನು ತೀರಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
6. ಪೂರ್ಣ ಹಣ ವಾಪಾಸ್ ಆದ ನಂತರ ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಒಪ್ಪಂದಪತ್ರವನ್ನು ರದ್ದು ಗೊಳಿಸುವ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
7. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುವುದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 13.11.2019 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)  
Adjudicating officer