



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp. No:1473

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ Ravi Kumbhat

Nitesh Columbus Square Ph - II

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP-1473

28.10.2022

As per the request of the complainant Sri. Ravi Kumbhat and Sri. Harish Kumar MD 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 12.11.2022.

The complainant Sri. Ravi Kumbhat and Sri. Harish Kumar MD Authorized Signatory of the respondent present, in the pre Lok-Adalat sitting held on 28.10.2022, the dispute with regard to execution proceedings is settled as per joint memo. 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 case. 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 in terms of the joint memo. The conciliators to pass award.


(Ravi Kumbhat)


28/10/22
Judicial Conciliator.


28/10/22
Advocate Conciliator.

For NHDPL South Private Limited


Authorised Signatory

BEFORE THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY

AT BANGALORE

COMPLAINT NO. CMP/181021/0001473

Between

Complainant: Sri Ravi Kumbhat

And

Respondent: NHDPL South Private Limited

Earlier known as Nitesh Housing Developers Private Limited

JOINT MEMO

Parties to the above case/execution proceedings jointly submit as:

The complainant and his wife Smt Monika Singhvi booked for a flat with the Respondent/Promoter in the project known as Nitesh Columbus Square Phase -2 undertaken to be developed by them. As the Promoter failed to complete the project and deliver possession of the flat to the complainant and to his wife the complainant filed the above complaint against the Respondent/Promoter for refund of their money along with EMI and interest. The above Authority by order dated 14.03.2019 allowed the complaint and directed the promoter to refund the amount along with EMI and interest. Since the promoter failed to honor the award passed by learned Adjudicating Officer, the complainant initiated recovery proceedings in the above case and that is pending for consideration. During the pendency of the above recovery proceedings

[Handwritten signature]

For NHDPL South Private Limited

[Handwritten signature]

Authorised Signatory

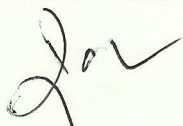
[Handwritten note: 28/10]

the parties to the case got their dispute settled between them amicably in the following term:

1) The complainant and his wife had already paid a sum of Rs.58,42,639/- (Rupees Fifty Eight Lakhs Forty Two Thousand Six Hundred and Thirty Nine Only) to the respondent towards part of the sale consideration and they are liable to pay the balance sale consideration of Rs.8,29,641/-(Rupees Eight Lakhs Twenty Nine Thousand Six Hundred and Forty One Only). At the same time promoter has to pay interest to the complainant and to his wife awarded by the above Authority.

2) The promoter has agreed to waive and adjust the balance sale consideration payable by the complainant against the interest the promoter is liable to pay to the complainant and to his wife as awarded by the above Authority. Similarly the complainant has agreed to adjust the interest payable to them by the promoter against the balance sale consideration which the complainant and his wife are liable to pay to the promoter. Thereby parties have agreed to set off the due payable by them to the other and they are not liable to pay any amount to each other.

3) In view of the above adjustment of dues the sale consideration is now fixed at Rs.58,42,639/- (Rupees Fifty Eight Lakhs Forty Two Thousand Six Hundred and Thirty Nine Only) with the complainant and his wife have already paid to the promoter and promoter has agreed to deliver possession of the flat allotted to the




Authorised Signatory

complainant and to his wife on or before 05.11.2022 and they have undertaken to execute registered sale deed in favour of the complainant and his wife within one month from the day of resolving of the dispute pending between them and the land owners.

4) Similarly complainant and his wife have undertaken to take registered sale deed from the promoter by bearing stamp duty, registration fee and other expenses payable for registration of sale deed within one month from date of promoter intimating them to take sale deed.

5) The promoter has undertaken to withdraw the second appeal preferred by them challenging the order passed by this Authority. *Order Passed by Hon'ble K-REAT in APPEAL NO. FR (K-REAT) 110/2020.*

6) Parties have hereby declared that except the above proceedings and the second appeal pending before the Hon'ble High Court of Karnataka there is no other case pending between them before any court in respect of this subject matter of the above proceedings.

7) Parties have entered into compromise on their own will and volition and there is no force, misrepresentation, undue influence and coercions in entering into this settlement.

8) In the event of either of the parties to the above proceedings failing to perform their above obligation, the aggrieved parties is at liberty to enforce this order in accordance with law.

[Signature]

For NHDPL South Private Limited

[Signature]
Authorised Signatory

For NHDPL South Private Limited

[Signature]
Authorised Signatory

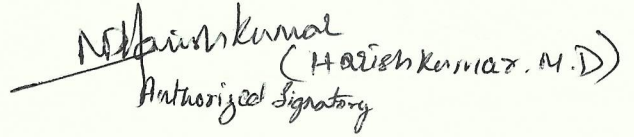
For NHDPL South Private Limited

[Signature]
Authorised Signatory

9) Parties have agreed for recording this settlement entered between them in the National Lok Adalath scheduled to be held on 12.11.2022.



Complainant
(Sri Ravi Kumbhat)



for Respondent
(NHDPL South Private Limited)



Date: 28/10/2022

Place: Bangalore



NOT AN OFFICIAL COPY

Complaint No. 1473

12.11.2022

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 dispute in connection with execution proceedings is settled before the pre Lok-Adalat as per joint memo. The joint memo filed by the parties shall be part and parcel of award/order.

The execution proceedings in the case stands disposed off accordingly.


12/11/22
Judicial Conciliator.


12/11/22
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/181021/0001473

Between

Mr. Ravi Kumbhat

..... Complainant

AND

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

Presently known as NHDPL South Pvt. Limited..,


.....Respondent


(By: Authorized Signatory of the 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 filed during the pre Lok Adalat sitting on dated:28.10.2022, 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 and 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/181021/0001473

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 14 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : RAVI KUMBHAT

A 304, Nitesh Forest Hills, Seegehalli

Bangaluru – 560057.

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Nitesh Columbus Square Phase II

Nitesh Housing Developers Pvt Ltd.,

Ground Floor, Nitesh Times Square,

No. 8, MG Road

Bengaluru – 560001.

“ತೀರ್ಪು”

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ RAVI KUMBHAT ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ NITESH COLUMBUS SQUARE PHASE II ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

1. Apartment was booked in October 2010 with the promise that handover of apartment will happen in Dec 2012. There is a written email from the Sales team to that effect. 2. The apartment no. F604 purchased by me and my wife is on 6th floor. At the time of booking of the apartment, it was specifically asked if the walls of the club house would rise above the 6th floor where my apartment is situated. The Nitesh Estates team assured that the club house walls would come up to 4th floor of the F block, however the club house walls now are up to 7th floor restricting my view, light and ventilation. This is clearly a case of misrepresentation of facts tantamount to cheating to sell the

Peru
14/03/19

flat. 3. More than 90%-95% of the total value of the flat was collected by Dec 2012, but still the project remains incomplete. The Occupancy Certificate is still not granted, there is no permanent metered BESCOM power for the flats, the club house and the amenities are still not completed. 4. The compensation for delay is not yet paid by Nitesh Estates, inspite of seeking the same numerous times. 5. My wife and I continue to pay EMIs on the home loan taken by us to buy the apartment no. F604, at Nitesh Columbus square. 6. The project is deliberately phased out in two phases. However at the time of booking the flat, Nitesh Estates have confirmed in written communication that all the blocks will be completed together, which establishes that the entire project was one single phase right from the start.

2. ಫರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 23/11/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಿ, ಎದುರಿದಾರರ ಪರ ಶ್ರೀಮತಿ ವೈಶಾಲಿ ಎನ್ನುವವರು ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ.
3. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2010ರಲ್ಲಿ Apartment No. F604 ಇದನ್ನು ಖರೀದಿ ಮಾಡಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2012ರ ಒಳಗೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ಹೇಳಿದ್ದರು ತನ್ನಿಂದ ಶೇಕಡಾ 90-95% ಹಣ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದರೂ ಸಹಾ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. EMIಗಳನ್ನು ತಾನೆ ಕಟ್ಟಿಕೊಳ್ಳುತ್ತಿದ್ದೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ತಾನು ರೂ.58,42,639/- ಗಳನ್ನು ಕಟ್ಟಿರುತ್ತೇನೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ತನಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ರೂ.1,08,48,145/-ಗಳು ಬರಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅವರ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಸರಿಯಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಅವರು ಹಾಕಿರುವ ಬಡ್ಡಿ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ನಿಯಮ 16ಕ್ಕೆ ವಿರುದ್ಧವಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರವಾಗಿ ಶ್ರೀಶಿವರಾಜ್ ಹಾಜರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಲಿಖಿತವಾಗಿ ಯಾವುದೇ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ ದಾಖಲೆಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ದಿನಾಂಕ:27/10/2010ರಂದು ಫರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಪತ್ರ ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದಾದ ನಂತರ ಕಳುಹಿಸಿದ E-mail ಗಳು, Booking form, ರಶೀದಿಗಳು ಫರ್ಯಾದುದಾರರು ಮತ್ತು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ನಡುವೆ ಇರುವ ವ್ಯವಹಾರವನ್ನು ಸಿದ್ಧಗೊಳಿಸುತ್ತವೆ. 2012ರ ಸಾಲಿನಲ್ಲಿ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಬೇಕಾದ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಇನ್ನೂ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಿಲ್ಲ.



4. ಈಗ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೇರಾದಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31-12-2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. 2010ನೇ ಸಾಲಿನಿಂದ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಹಂತ ಹಂತವಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಲ್ಲಿಗೆ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಿಕೊಂಡರೆ ಸುಮಾರು 9 ವರ್ಷಗಳು ಈಗಾಗಲೇ ಕಳೆದಿದೆ, ಆದರೂ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವ ಲಕ್ಷಣಗಳು ಕಾಣಿಸುತ್ತಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರ ನಡವಳಿಕೆಯಿಂದ ಬೇಸತ್ತು ಹೊರಗೆ ಹೋದರೂ ಆಶ್ಚರ್ಯವಿಲ್ಲ. ಮೇಲಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿದ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ಕೊಡದೇ ಇರಲು ಕಾರಣಗಳು ಏನಿವೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ತೋರಿಸಿಬಿಟ್ಟಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ: 15/12/2011ರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ನಿಬಂಧನೆ 1.4ರ ಪ್ರಕಾರ ಶೇಕಡಾ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವ ನಿಬಂಧನೆ ಇದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು Agreement ನ ಪ್ರಕಾರ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲದಿದ್ದಾಗ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ 2010ರ ಸಾಲಿನಿಂದಲೇ ಹಣ ಪಡೆದು 2012ರಲ್ಲಿ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್‌ನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸುವುದಾಗಿ ನಂಬಿಸಿ ಈಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರೇ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನೇ ರದ್ದುಗೊಳಿಸಿದರೆ ಶೇಕಡಾ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳುವುದು ಸರಿಯಲ್ಲ. ಆ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ಬಳಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಡೆವಲಪರ್‌ಗೆ ಅರ್ಹತೆಯೇ ಇರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ನಿಯಮ 16ರಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಕೊಟ್ಟ ಕಣಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿ ಸಮೇತ ವಾಪಾಸ್ಸು ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ.

5. 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:21/10/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 19/12/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:



ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/181021/0001473 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿರುವ ರೂ.58,42,639/- ರೂಗಳನ್ನು EMI ಮತ್ತು ಬಡ್ಡಿಯ ಸಮೇತ ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.
2. ಅದರ ಮೇಲೆ ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ರಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ 10.25% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ದಿನಾಂಕ:01/05/2017 ಕ್ಕಿಂತ ಹಿಂದೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಯಾವ ಯಾವ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಎಷ್ಟೆಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಳ್ಳಲಾಗಿದೆಯೋ ಆಯಾಯ ದಿನಾಂಕದಿಂದ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ 9% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಎಲ್ಲಾಜ್ಞದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ:14.03.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating office