

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫೀಯರ್‌ದ್ವಾರಾ ನಂ: CMP/180604/0000890

ದಿನಾಂಕ: 03 ನೇ ಆಗಸ್ಟ್ 2018

ಫೀಯರ್‌ದ್ವಾರಾರು : SABYASACHI NAYAK

E101, Oceanus Freesia, Bellandur Main Road,  
Near Ramdev medical, Bengaluru -560103

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : Pradeep Narayan

Nitesh Cape Cod Phase I,  
NITESH URBAN DEVELOPMENT PRIVATE LIMITED,  
Nitesh Estates Level 7, #8, MG Road  
Bengaluru -560061

“ತೋಮ್”

ಫೀಯರ್‌ದ್ವಾರಾರಾದ ಶ್ರೀ SABYASACHI NAYAK ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫೀಯರ್‌ದನ್ನು ರೋರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ Nitesh Cape Cod Phase I ನಲ್ಲಿರುವ E-P-02 ಎನ್ನುವ ಘ್ರಾತ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ದಿಸೆಂಬರ್ 2017 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಚೆಕ್ಕೆ ಮುಗಿಸಿ ಘ್ರಾತ್ ನ ಸ್ಥಾಪಿಸಲಾಗಿರುತ್ತಿದ್ದರು, ಆದರೆ ಇದುವರೆವೀಗೂ ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಎಂದು ಹೇಳಿ ತಾನು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಿಕೊಡುವಂತೆ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಈ ಫೀಯರ್‌ದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟಿಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು.  
ದಿನಾಂಕ: 27/06/2018 ರಂದು ಫೀಯರ್‌ದ್ವಾರಾರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ವಾದ ಮಂಡಿಸಿದ್ದಾರೆ.

D  
ನಿಯಾರ್

ಡेवलपर್ ಹಾಜರಿರಲೀಲ್ಲ, ಅಧ್ಯರಿಂದ ಈ ಕೇಸನ್ನು ದಿನಾಂಕ:17/07/2018 ರಂದು ಈ ಕರೆಯಲಾಗಿತ್ತು. ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಿ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ತಜವಾಗಲು ತಮ್ಮದೆ ಆದ ಕಾರಣಗಳನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅದು ಈ ರೀತಿ ಇರುತ್ತದೆ.

Sub: Reply filed by the Responded in CMP/180604/0000890

It is submitted that the complainant Mr. Sabyasachi Nayak booked an apartment bearing No.E-P-02 in one of our project called Nitesh Cape Cod. The construction work in the project is in progress and the respondent company is committed to handover the apartment to the complainant as per the time line given before this Hon'ble Authority to complete Cape Cod project.

It is further submitted that Block F, G and H of the project are TDR Blocks and due to non-approval of TDR Blocks by the Government Authority the construction work in these blocks of the project is delayed.

Therefore, we request this Hon'ble Authority to kindly dismiss the Complaint filed by the Complainant as not maintainable.

ಆದರೆ ಈ ಕಾರಣದಿಂದಾಗಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಈಗ ಮಾತ್ರ ಹೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ತನ್ನ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಅದನ್ನು ತಿಳಿಸಬೇಕಾದ್ದು ಅವರ ಕರ್ತವ್ಯವಾಗಿತ್ತು. 2017 ರಲ್ಲಿ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದ್ದ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ತಾನು ಏಕಾಗ್ರ ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲಿಲ್ಲ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ತಿಳಿಸದೆ ಇದ್ದಾರೆ. ಆಗ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19 ಅನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿದಂತಾಗುತ್ತದೆ. ಈಗ ಫಿಯಾರ್ದುರಾರಿ ಈ ಫಿಯಾರ್ದನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ತನ್ನ ಹಣವನ್ನು ವಾಪಾಸ ಕೊಡಿ ಎಂದು ಕೇಳಿಡಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ 1.4 ರ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ನೆನಪಿಸುತ್ತಾರೆ. ಅದರ ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ದುರಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಮೊತ್ತದಲ್ಲಿ 18% ರಷ್ಟು ಹಣವನ್ನು ಮುರಿದುಕೊಳ್ಳಲು ಮತ್ತು ಮುರಿದುಕೊಂಡ ನಂತರ 180 ದಿನಗಳಲ್ಲಿ ಆ ಹಣವನ್ನು ಹಿಂದಿರುಗಿಸಲು ತಾವು ಸಿಧ್ಧ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ.

ಅದಕ್ಕೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ತಮ್ಮ ಆಸ್ತಿಪಣೆಯನ್ನು ಸೂಚಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ರೇರಾ ಅರ್ಜಿಯಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು 31/12/2018 ಎಂದು ಬರೆದಿರುತ್ತಾರೆ, ಆದರೆ ಗ್ರಾಹಕರಿಗೆ ಅದರ ಬಗ್ಗೆ ತಿಳಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದು ಕಲಂ 19(2) ರಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ ಗ್ರಾಹಕರು ಪ್ರಾಚೀಕ್ರಿಯೆಯನ್ನು ಪ್ರತಿಯೊಂದು ಹಂತವನ್ನು ತಿಳಿದುಕೊಳ್ಳುವ ಅಧಿಕಾರವನ್ನು ಹೊಂದಿರುತ್ತಾರೆ. ಅದನ್ನು ಉಲ್ಲಂಘಿಸಿರುವ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವ ನಿಬಂಧನೆಯನ್ನು ನೇನಷಿಸುವುದು ಸೂಕ್ತವಲ್ಲ. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು 2017 ರಲ್ಲಿ ಹಣ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಅವರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣದ ವಿವರಣೆ ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

This is in continuation to last hearing dated 17th July 2018, As the Hon. Court requested to submit all the receipts of payments made to builder before final verdict.

Please find attached all the receipts of payments made to "Nitesh Estates" with regards to Flat EP 02 in Nitesh Cape Cod Phase 1.

I have also incurred additional cost to process the loan ( Franking fees) and assignment sale agreement. Total money paid to builder so far is Rs. 99,91,237.00 for which all receipts are attached in this email.

Total cost to me excluding interest expense and opportunity cost is Rs 1,00,25,328.97.

Request you to kindly consider appropriate interest compensation and complete refund as the builder is not able to meet completion deadlines and neither there is any work in progress. One month delay is costing me ~INR 91,898 interest @11% interest rate P.A.

Date	Amount Paid
28.02.2017	5,00,000.00
13.03.2017	16,65,672.00
30.03.2017	21,657.00
12.04.2017	64,28,524.00
24.04.2017	13,75,384.00
<b>Total Amount Paid to Nitesh Estate (NUDPL)</b>	<b>99,91,237.00</b>

Franking fee on Loan agreement	18,191.97
Loan processing fee with service tax	5,900.00
Assignment Sale cost	10,000.00
<b>Total cost to buyer as on 24th April 2017</b>	<b>1,00,25,328.97</b>

*X*  
3698  
e-mail

ಮೇಲಾಗಿ ಅಪ್ಪು ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹ ಘ್ಯಾಟ್ ಅನ್ನು ವಿರೀದಿಸುವ ಉದ್ದೇಶ ಈಡೇರಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ 1.4 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳುತ್ತದೆ.

In the event of termination as aforesaid, the Builder irrespective of arbitration clause, shall be entitled to forfeit 18% of the amount collected by adjusting the same against the amounts paid by the Purchaser/s till the date of termination and refund the balance, if any, within 180 days from the date of termination and resale of Schedule 'B' and 'C' Properties. In the event of delay in repayment of refund amount the Builder shall pay the same together with interest at the rate 18% per annum from the due date till the date of repayment of amount. On such termination the Construction Agreement entered into between the Builder and the Purchaser/s also stand terminated automatically without any notice to the Purchaser/s

ಆದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಾನು ಸೇರ್ಕೆಷ್ಟಿರುವ ರೂ.99,91,237/- ಮತ್ತು ಅದಕ್ಕೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಬೇರೆ ಬೇರೆ ಮೊತ್ತವನ್ನು ಸೇರಿದಂತೆ ಒಟ್ಟಾರೆ ತನಗೆ ರೂ.1,00,25,328.97/- ರಾಗಳು ಬರಬೇಕೆಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸರಿಯಾಗಿ ಹಣವನ್ನು ಪಾವತಿ ಮಾಡದಿದ್ದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಒಟ್ಟ ಸಮೀತ ಕಂತುಗಳನ್ನು ವಸೂಲಿಮಾಡುತ್ತಾರೆ. ಅದೇ ರೀತಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸೂಚಿಸುತ್ತಾರೆ ನಿಂದ ಹೋರಿಗೆ ಹೋಗುವುದಾದರೆ Agreement ನಿಬಂಧನೆ 1.4 ಅನ್ನು ನೆನಪಿಸುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವುಂಟು ನಡೆದು ಕೊಂಡಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಇದರಿಂದಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಐಕ್ಯಾಕಾರದ ಪಟ್ಟಿಯಲ್ಲಿ ತಾವು ಈ ವ್ಯವಹಾರದ ನಿರ್ಮಿತ ವಿಚು ಮಾಡಿರುವ ಅಂಶಗಳನ್ನು ಸೇರಿಸಿದ್ದಾರೆ.



ಅಂತಹ ಸಂದರ್ಭದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಮತ್ತು ಫಿಯಾರ್ಡುಡಾರರ ನಡುವಿನ ಇರುವ ಈ ಸನ್ನಿಹಿತವನ್ನು ಗಣನೆಗೆ ತೆಗೆದುಕೊಂಡು ಫಿಯಾರ್ಡುಡಾರರು ಕೊಟ್ಟ ರೂ. 1,00,25,328.97/- ಹಣವನ್ನು ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ವಾಪಾಸ್ ಕೊಡಲು ಆದೇಶ ಮಾಡಿ ಅದಕ್ಕೆ ತಪ್ಪಿದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಬಡ್ಡಿ ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶ ಮಾಡುವುದು ಸೂಕ್ತವಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

### ಆದೇಶ

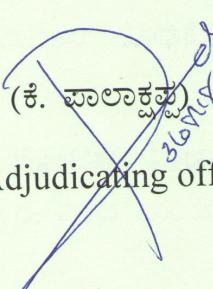
ಮೇಲೆ	ಚರ್ಚೆಸಿದ	ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ	ಫಿಯಾರ್ಡು	ಸಂಖ್ಯೆ:
------	----------	-------------	----------	---------

**CMP/180604/0000890** ನ್ನು ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಇಂದಿನಿಂದ ಒಂದು ತಿಂಗಳ ಒಳಗೆ ಫಿಯಾರ್ಡುಡಾರರಿಂದ ಸಡೆದುಕೊಂಡ ಹಣ ರೂ. 1,00,25,328.97/- ಹಿಂದಿರುಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು. ಒಂದು ನೇಳೆ ಹಣ ಕೊಡಲು ವಿಫಲರಾದರೆ 31 ನೇ ದಿನದಿಂದ ಹಣದ ಮೇಲೆ 10.25% ರಷ್ಟು ರಧತೆ ಸ್ವಾಧೀಯನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ತೆರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಕಟ್ಟಿದ್ದರೆ ಅದನ್ನು ಮುರಿದು ಉಳಿದ ಹಣವನ್ನು ಫಿಯಾರ್ಡುಡಾರರಿಗೆ ಹಿಂದಿನುಸತಕ್ಕದ್ದು. ಸರ್ಕಾರಕ್ಕೆ ಕಟ್ಟಿದ ತೆರಿಗೆ ಹಣವನ್ನು ಫಿಯಾರ್ಡುಡಾರರು ವಾಪಾಸ್ ಪಡೆಯುತ್ತಿರುವಂತೆ ಅಗತ್ಯವಾದ ದಾವಿಲೆಗಳನ್ನು ಒದಗಿಸತಕ್ಕದ್ದು.

ಫಿಯಾರ್ಡುಡಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ನಾವಾರಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತಿರ್ಪನ್ ಗೋಪನಿಯಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಬ್ಬ ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ 03.08.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].



(ಕೆ. ಚಾಲಾಕ್ಕು)  
Adjudicating officer