



ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Comp.No : 935

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ

Santosh Kumar Jaiswal

Vasathi Arante

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP- 935

04.08.2023

As per the request of the complainant and the respondent, the execution proceedings in the above case is taken-up for amicable settlement, in the National Lok Adalat to be held on 09.09.2023.

The complainant present and Sri. P.V. Ravindra Kumar, respondent joined over phone call, in the pre-Lok-Adalat sitting held on 04.08.2023. The dispute between the parties with regard to the execution proceedings has been settled between the parties and in connection with this, the withdrawal memo has been filed by the complainant during the pre Lok Adalat sitting and as per which the complainant has no further claims against the respondent whatsoever in the case. Therefore in view of settlement entered in the pre-Lok Adalat sitting in the execution proceedings in connection with above case accordingly the execution proceedings in connection with above complaint are closed. The matter referred to conciliators to pass award.

Santosh

(Santosh Kumar Jaiswal)

4/8/23
Judicial Conciliator.

Writhe
Advocate Conciliator.

**IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT
BENGALURU**

Complaint No: CMP/180620/0000935

Complainant : Santosh Kumar Jaiswal

Vs

Respondent : P.V. Ravindra Kumar
Vasathi Housing Limited

Withdrawal Memo

Myself and builder arrived at compromise where-under the builder has agreed to execute and register the registere sale deed in-respect of apartment (flat) mentioned in the above complaint. Therefore the execution proceedings in connection with the above complaint be ordered as settled in the Lok Adalat and execution proceedings be closed as withdrawn.

Date:04.08.2023

Bengaluru


Complainant

Complaint No. CMP-935

09.09.2023

Before the Lok-Adalat

The execution proceedings in this case are taken up before the pre-Lok-Adalat held on 04.08.2023. The withdrawal memo filed by complainant is hereby accepted. Hence, the dispute in connection with the execution proceedings of this complaint is settled before the Lok-Adalat as per withdrawal memo dated: 04.08.2023. The withdrawal memo filed by the complainant 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 SATE LEGAL SERVICES AUTHORITY
BEFORE THE LOK ADALAT
IN THE KARNATAKA REAL ESTATE REGULATORY AUTHORITY AT
BENGALURU**

DATED: 09TH DAY OF SEPTEMBER 2023

: CONCILIATORS PRESENT:

Sri. I. F. Bidari

..... Judicial Conciliator

AND

Ms. Likitha T. A

..... Advocate Conciliator

COMPLAINT NO: CMP/180620/0000935

Between

Mr. Santosh Kumar Jaiswal

..... Complainant

AND

M/s. Vasathi Housing Limited


.....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 withdrawal memo filed during the pre-Lok Adalat sitting on dated: 04.08.2023, 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 withdrawal 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/180620/0000935**

ದಿನಾಂಕ: **24 ನೇ ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018**

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **SANTOSH KUMAR JAISWAL**

Flat# 101. Sapthagiri Homes,
AmruthNagar, Sahakarnagar post,
Bengaluru - 560092

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **P. V. Ravindra Kumar**

VASATHI AVANTE,
Vasathi Housing Ltd.,
#850/2 2nd floor, D-Block,
Sahakar Nagar, Bengaluru - 560092

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **SANTOSH KUMAR JAISWAL** ಇವರು ಎದುರಿ
ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.
ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **VASATHI AVANTE**, ಇದರಲ್ಲಿ
ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As per 'agreement of construction' this project was to be completed
by June 2016. There has been a delay of almost two years and it is
still not complete. I have paying interest rate of 9% (started with
11%) and builder is offering delay compensation of 1% which is not

[Signature]
24/09/18

acceptable. I demand delay compensation with 12% interest rate and early completion of project.

Relief Sought from RERA : 12% delay compensation and early possession

ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ:24/07/2018 ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಿರುತ್ತಾರೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ Delay Copensation ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಈ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಲು ವಿಳಂಬವಾದರೆ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.6/- ಗಳಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಹೇಳಲಾಗಿದೆ. ದಿನಾಂಕ:20/07/2018 ರಂದು ಒಂದು ಮನವಿಯನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅದರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿರುತ್ತಾರೆ.

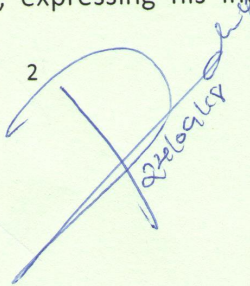
I am writing this letter regarding complaint number CMP/180620/0000935 filed in RERA. I had filed this complain for delay compensation for project delayed by approximately two years from the promised delivery date and for providing flat keys to start interior work.

As per agreement signed between builder and myself delivery date of flat as August 2016. I have suffered interest loss for 90% of paid amount (of flat price) for these two years (more than Rs.Ten lakhs).

I request honorable judge to pass verdict on delay compensation, order builder to handover flat keys to start interior work and allow me to go for registration without any further payment till this case settled.

ಮೇಲಿನ ಅಂಶಗಳ ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Compensation ಕೇಳುತ್ತಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಇದಕ್ಕೆ ಉತ್ತರವಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ಯಾರಾ ನಂ.19 ರಲ್ಲಿ ಹೀಗೆ ಹೇಳಿದ್ದಾರೆ.

It is submitted that the Complainant on inspection of the Apartment and his satisfaction towards the completion of construction of the Apartment, set several e-mails, expressing his intention to go for



registration of his flats. On receipt of the said emails, the Respondent Company sent a reply mail stating that they are ready to execute the Sale Deed with respect to the Apartment subject to payment of Rs.4,76,190/- after deducting delay compensation of Rs.60,000/- The Complainant in his email dated 19.05.2018 stating that he is entitle for the delay compensation for the 16 months. Copies of the said emails dated 27.01.2018 and its trail mails dated 29.01.2018, 31.01.2018, 19.03.2018, 20.03.2018, 02.05.2018 and 19.05.2018 are herewith produced as DOCUMENT NO.06 Hence, the Respondent Company before filing Complaint before this Hon'ble Authority was ready and willing to pay delay compensation in terms of the Agreement for Constructions.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪ್ರಕಾರ 2016 ರ ಅಂತ್ಯದ ವೇಳೆಗೆ ತನಗೆ ಫ್ಲ್ಯಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಈಗ ರೇರಾದಲ್ಲಿ ತಮ್ಮ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಮುಕ್ತಾಯದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ಡಿಸೆಂಬರ್ 2018 ಎಂದು ತೋರಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧವಿದ್ದರೂ ಸಹ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ತಮಗೆ ಬರಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಕೊಟ್ಟಿರುವುದಿಲ್ಲ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಅವರು ತಕರಾರಿನ ಪ್ರಕಾರ ನಂ. 19 ರಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಬಾಕಿ ಇರುವ ಹಣವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 19(7) ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾದ ಹಣವನ್ನು ಕಾಲಕಾಲಕ್ಕೆ ಪಾವತಿ ಮಾಡಬೇಕು, ವಿಳಂಬವಾದರೆ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಕೊಡಬೇಕು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಮೇಲೆ ಕೂಡಾ ಜವಾಬ್ದಾರಿ ಇರುತ್ತದೆ.

ಎದುರಿದಾರರ ವರ ಹಾಕಿದ ತಕರಾರಿನ ಸಾರಾಂಶವೆಂದರೆ ಅಗ್ರಿಮೆಂಟ್ ಪ್ರಕಾರ ಅವರು Delay Compensation ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧವಿದ್ದರೂ ಸಹ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ರೂ.4,76,190/- ಕೊಟ್ಟು Sale Deed ಬರೆಸಿಕೊಳ್ಳಲು ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Sale Deed ಬರೆದುಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ, ಅಲ್ಲದೆ ತಮ್ಮದೇ ಲೆಕ್ಕಾಚಾರದ ಪ್ರಕಾರ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಲು ಸಿದ್ಧ ಅಂತ ತಿಳಿದು ಬರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ವಾದ ಸರಿಯಲ್ಲ.

Deny
24/04/19

ಅವರು ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಒಂದು ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.6/- ರೂಗಳಂತೆ ಕೊಡಲು ಬದ್ಧರಿರುವಂತೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ ಬಂದ ನಂತರ ಪರಿಹಾರದ ಸ್ವರೂಪ ಬದಲಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಗಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು.

ಆದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2016 ಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಮುಕ್ತಾಯವಾಗಿಲ್ಲವಾದ್ದರಿಂದ ಅಲ್ಲಿಂದಲೇ ಅಂದರೆ ಜನವರಿ 2017 ರಿಂದ ಪರಿಹಾರ ಕೊಡಬೇಕು ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಖರೀದಿಸಲು ಇಚ್ಛಿಸಿರುವ 1064.05 ಚದುರಡಿಗೆ ರೂ.6/- ಅಂತ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.6,387/- ರೂಗಳನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಬೇಕು. ಸದರಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರವು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬರುವವರೆಗೆ ಅದರಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ನಂತರ ಆ ಕಾಯ್ದೆಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ನಡೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ.

ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಅವರು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಜಾರಿಗೆ ಬಂದ ನಂತರದಿಂದ ಆ ಮೊತ್ತ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ರೂ.10,000/- ರೂಗಳಂತೆ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು. ಡೆವಲಪರ್ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 17 ರಂತೆ ನೀಡಬೇಕು ಅಂದರೆ O/C ಬಂದ ನಂತರವೇ ಅವರು ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ನೀಡಬೇಕು. ಹಾಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು O/C ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಕಲಂ 17 ರಂತೆ ಸ್ವಾಧೀನ ನೀಡುವವರೆಗೆ Delay Compensation ಅಂತ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.

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:20/06/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪಕ್ಷಕಾರರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪಕ್ಷಕಾರರು ದಿನಾಂಕ: 24/07/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ, ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:

CMP/180620/0000935 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಜನವರಿ 2017 ರಿಂದ ಏಪ್ರಿಲ್ 2017 ರ ವರೆಗೆ ರೂ. 6,387/- ರೂಗಳಂತೆ ಮತ್ತು ಮೇ 2017 ರಿಂದ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ರೂ.10,000/- ಗಳಂತೆ ಮಾಸಿಕವಾಗಿ Delay Compensation ಕೊಡುವಂತೆ ಆದೇಶಿಸಲಾಗಿದೆ.

ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ Delay Compensation ಮೊತ್ತವನ್ನು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಕೊಡಲು ಅಥವಾ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಂದ ಬರಬಹುದಾಗಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಮತ್ತು ಎದುರಿದಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 24.09.2018 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ)

Adjudicating officer