

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫೈಯರ್‌ಡು ನಂ: CMP/181119/0001639

ಲಘುಸ್ಥಿತಿ: ಕೆ. ಪಾಲ್‌ವೆನ್ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 08 ನೇ ಮಾರ್ಚ್ 2019

ಫೈಯರ್‌ಡು: RINU C FRANCHISE

A 16, Reserved Bank of India Qtrs,

Abshot Layout, Cunningham Road,

Bengaluru - 560001.

ವಿಷಯ

ವಿಷಯ: Vasathi Avente

Vasathi Housing Ltd.,

No.85/2, D Block, Sahakar Nagar,

Bengaluru - 560092.

“ಶೀಘ್ರ”

1. ಫೈಯರ್‌ಡು: RINU C FRANCHISE ಇವರು ವಿಷಯ ಫೈಯರ್‌ಡು ವಿಷಯ ಈ ಫೈಯರ್‌ಡು, ರೇತಾ ಕಾಯ್ ಕೆಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸುತ್ತಾರೆ. ವಿಷಯ ಫೈಯರ್‌ಡು, ಅಂತಿಮ ಫೈಯರ್‌ಡು ಫೈಯರ್‌ಡು ಫೈಯರ್‌ಡು.

Dear Sir, As per the construction agreement dated, 5th October 2016, the builder Vasathi housing Ltd was to complete construction and hand over the flat, C-806, by June 2017. However the flat is yet to be handed over and the construction seems to have been at a very slow pace inspite of repetitive follow ups. This delay of 16 months (inclusive of 6 months grace period) have caused significant inconvenience to me and my family. To add to our woes, the builder has been neglecting the promised delay compensations as well. As such, I request RERA to help me procuring the Delay compensation which should be calculated at 12% PA from 01 Jan 2018 till date of handover on the total amount paid to the builder. Along with the same the interest part (@18% which is what builder will charge if

08/03/19

there is a delay on Consumer side) should also be considered in for all such failed payments from the respective due dates . Alongside I request RERA to help me in obtaining the possession of my flat with all essential documents including Occupancy Certificate without any further delay. Moreover it has been observed that builder has been ignorant of recent RERA orders. As such requesting RERA to pass any orders with a mention of Execution Date/Fulfillment date by which the same has to be executed.

Relief Sought from RERA: Monetary Comp @12% on Amount paid + Interest

2. ಈ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್ ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಎದುರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 05/12/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ಹಾಜರಿ ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಪುನಃ ದಿನಾಂಕ: 21/12/2018ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಕ್ರಿಯಾತ್ಮಕ ಸೆಕ್ಷನ್ ಪರೀಕ್ಷೆಯ ವಕೀಲರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ದಿನಾಂಕ: 01/02/2018ರಂದು ತಮ್ಮ ತೆಕರಾರನ್ನು ಸಲ್ಲಿಸಿ ಒಪ್ಪಂದ ಪಡೆದಲ್ಲಿರುವಂತೆ Delay Compensation ಕೊಡುವಂತೆ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ತನಗೆ ರೇಲಾಡಲ್ಲಿ ಇರುವಂತೆ Delay Compensation ಕೊಡಬೇಕೆಂದು ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ವಾದಿಸುತ್ತಾರೆ.

3. ಆದ್ದರಿಗೆ ಪರಿಹಾರ ನಡುವಣ ವಿವಾದವು ಹೆಚ್ಚಿನದಲ್ಲ ಎಂದು ಸ್ಪಷ್ಟವಾಗುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪಡೆದಲ್ಲಿನ Clause 5.3ರಲ್ಲಿ ಒಂದು ಚದುರ ಎಡಿಗ್ 6 ರೂ.ಗಳಂತೆ Delay Compensation ಕೊಡುವುದಾಗಿ ಬರೆಯಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಆ ರೀತಿ ಒಪ್ಪಿಕೊಳ್ಳಲು ಸಾಧ್ಯವಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನ ವಾದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿರುವ ಫ್ಲಾಟ್ ನಂ. C-806 ಇದರ ಸ್ಟೋರೇಜನ್ನು 2017ರ ಅಂತ್ಯಕ್ಕೆ Grace Period ಸೇರಿದಂತೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ ಇದುವರೆಗೂ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಮತ್ತೆ ಫ್ಲಾಟ್‌ನ ಸ್ಟೋರೇಜ್ ಕೊಟ್ಟಿರುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ರೇಲಾಡಲ್ಲಿ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು 31/12/2018 ಅಂತ್ಯ ಕೊಡಬೇಕು. ಆದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ರ ಒಳಗೆ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕೆಂದು 2018ರ ಅಂತ್ಯದವರೆಗೂ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಸಂಪೂರ್ಣ ಮಾಡಿರುತ್ತದೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪಡೆದ ಪ್ರಕಾರ ಆದರೆ ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017ರ ಒಳಗಾಗಿ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಮುಕ್ತಾಯಗೊಳಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆ ವೇಳೆಗಾಗಲೇ ರೇಲಾಡಲ್ಲಿ ಹಾಜರಿ ಬಂದಿತ್ತು. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇಲಾಡಲ್ಲಿ 18ರಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಆಹ್ವಾನಿಸಿತು. ಒಪ್ಪಂದ ಪಡೆದಲ್ಲಿರುವಂತೆ ಆದ್ದರಿಂದ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಆಹ್ವಾನಿಸಿತು. ಆದ್ದರಿಂದ ಫುರ್ನಿಷ್‌ಮೆಂಟ್‌ನು ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಆಹ್ವಾನಿಸಿತು.

4. ಅಂತಿಮ ಆದೇಶ ಬರೆಯುವ ಪೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇಖಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕೆಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿರ್ಯಾದಿಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಆದೇಶ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿರ್ಯಾದಿಯನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 19/11/2018 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. ಆದರೆ ಈ ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ SOP ಪ್ರಕಾರ 60 ದಿನಗಳನ್ನು ಪರಿಶೀಲಿಸಿದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾದ ದಿನದಿಂದ ಲೆಕ್ಕ ಹಾಕಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಪರಿಶೀಲಿಸಿದ ದಿನಾಂಕ: 21/12/2018 ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕೊಂಡ ವಿಳಂಬವಾಗಿ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ವಿವರಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದಿ ಸಂಖ್ಯೆ: CMP/181119/0001639 ಅನ್ನು ಮಂಜೂರು ಮಾಡಲಾಗಿದೆ.

1. ಪವನಪರ್ವತದ ಫಿರ್ಯಾದಿಯವರು Flat ಖಾಲಿವಿರುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ 10.75% ರಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಹಾಕಿ ಪ್ರತಿ ತಿಂಗಳು Delay Compensation ಅಂತ ಜನವರಿ 2018ರಿಂದ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದು.

2. ಸದರಿ Delay Compensation ಮೊತ್ತವನ್ನು ಪವನಪರ್ವತದ ರೇಖಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕೆಲಂ 17ರಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡ ಫಿರ್ಯಾದಿಯವರಿಗೆ ಸ್ವಲ್ಪದ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದ ವರೆಗೆ ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದು.

3. ಸದರಿ ಹಣವನ್ನು ಪವನಪರ್ವತದ ಫಿರ್ಯಾದಿಯವರು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿರುವ ಯಾವುದೇ ಮೊತ್ತ ಇದ್ದಲ್ಲಿ ಹೊಂದಾಣಿಕೆ ಮಾಡಿಕೊಳ್ಳಬಹುದಾಗಿದೆ.

4. ಪ್ರಾಜ್ಞೆದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿರ್ಯಾದಿಯವರಿಗೆ ಪವನಪರ್ವತದ ರೂ. 5,000/-ಗಳನ್ನು ಕೊಡುತ್ತಿದ್ದು.

ಫಿರ್ಯಾದಿಯವರಿಗೆ ಮತ್ತು ವಿದ್ಯಾರ್ಥಿಗಳಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಯಿರುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬರಳುಬರಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬರಳುಬರಗಾರರ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 08.03.2019ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಕೆಟ್ಟಿ)
08/03/19
Adjudicating office

