

9999 ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು

ಫಿರ್ಯಾದು ನಂ: **CMP/190822/0003981**

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲಾಕ್ಷಪ್ಪ, ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 02 ನೇ ಜನವರಿ 2020

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು : **RAGHAVENDRA SINGH NIRANHAN**
No.10073, Tower 10, Prestige Tranquility,
Near Budigere Cross, Off Old Madaras Road,
Bengaluru - 560045

ವಿರುದ್ಧ

ಎದುರಿದಾರರು : **SHRIRAM GREEN FIELD PHASE 1**
M/s. Shrivisions Towers Pvt. Ltd.,
No.40/43, 8th Main, 4th Cross, RMV Extension,
Sadashiva Nagar
Bengaluru – 560080.
Rep.By: Sri. Hegade Parameshwar, Advocate.

“ತೀರ್ಪು”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **RAGHAVENDRA SINGH NIRANHAN** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ **SHRIRAM GREEN FIELD PHASE 1** ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

As per the agreement to build, builder/promoter has committed the delivery of house by on or before December 2017 with an additional 6 (six) months grace period which is June 2018, but builder has failed to deliver the house by promised date.

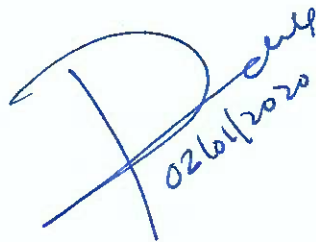
Relief Sought from RERA: Compensation on delay, Handover with OC.

2. ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋಂದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾಗುವಂತೆ ಸೂಚಿಸಲಾಯಿತು. ದಿನಾಂಕ: 01/10/2019 ಹಾಗೂ 15/10/2019ರಂದು ಕೇಸನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗಲೂ ಡೆವಲಪರ್ ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಪರ ವಾದವನ್ನು ಕೇಳಿ ತೀರ್ಪಿಗೆಂದು ಇಡಲಾಗಿತ್ತು. ಈ ನಡುವೆ ದಿನಾಂಕ: 05/11/2019ರಂದು ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಹೆಗಡೆ ಪ್ರಕಾಶ್. ಆರ್ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುತ್ತಾರೆ.

Prakash
02/01/2020

ಆದರೆ ಯಾವುದೇ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ಅಥವಾ ತಕರಾರನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿಯಾರ್ದಿನಲ್ಲಿ *Delay Compensation* ಕೇಳಿದ್ದಾರೆ.

3. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನಲ್ಲಿ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸಲು ಒಪ್ಪಿಕೊಂಡಿದ್ದರು. ಡಿಸೆಂಬರ್ 2017 & 6 ತಿಂಗಳ *Grace Period* ಸೇರಿದಂತೆ ಜೂನ್ 2018ರ ಒಳಗಾಗಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ನ ಕೆಲಸವನ್ನು ಪೂರೈಸಿ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ ಅವರ ಫ್ಲಾಟ್ ನ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡಬೇಕಿತ್ತು, ಆದರೆ ಡೆವಲಪರ್ ಆ ರೀತಿ ನಡೆದುಕೊಂಡಿಲ್ಲ. ಆದ್ದರಿಂದ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರು ತಮಗೆ ವಿಳಂಬದ ಕಾರಣಕ್ಕಾಗಿ ಪರಿಹಾರ ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರ ಆಪಾದನೆಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಯಾವುದೇ ಅಲ್ಲಗಳೆಯುವಿಕೆ ಇಲ್ಲ. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 ಪ್ರಕಾರ ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿದ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಜೆಕ್ಟ್ ಅನ್ನು ನಿಗದಿತ ಅವಧಿಯೊಳಗೆ ಮುಕ್ತಾಯಪಡಿಸಲು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ವಿಫಲರಾದಲ್ಲಿ ಅವರು ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರಿಗೆ *Delay Compensation*. ಆದ್ದರಿಂದ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18ರಂತೆ ಪರಿಹಾರ ಪಡೆಯಲು ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಕೀಲರು ವಕಾಲತ್ ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ಬೇರೆ ಯಾವುದೇ ರೀತಿಯಲ್ಲಿ ಫಿಯಾರ್ದುದಾರರ ಆಪಾದನೆಗಳಿಗೆ ಸ್ಪಂದಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ.
4. ಅಂತಿಮ ಆಗೇಶ ಬರೆಯುವ ಮೊದಲು ಒಂದು ಮಾತು. ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 71(2) ಪ್ರಕಾರ ಫಿಯಾರ್ದುದುಗಳನ್ನು 60 ದಿನಗಳ ಒಳಗೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಬೇಕು. ಒಂದು ವೇಳೆ ಇತ್ಯರ್ಥ ಪಡಿಸಲು ಸಾಧ್ಯವಾಗದಿದ್ದರೆ ಅದಕ್ಕೆ ಪ್ರಾಧಿಕಾರವು ಕಾರಣಗಳನ್ನು ನೀಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಫಿಯಾರ್ದನ್ನು ದಿನಾಂಕ: 22/08/2019 ರಲ್ಲಿ ಸಲ್ಲಿಸಲಾಗಿದೆ. 60 ದಿನಗಳು ಎಂದರೆ ಪಕ್ಷಕಾರರು ಹಾಜರಾದ ದಿನಾಂಕವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಳ್ಳಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ದಿನಾಂಕ:05/11/2019ರಂದು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದಾರೆ. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕಾಲಮಿತಿಯಲ್ಲಿಯೇ ಇತ್ಯರ್ಥಪಡಿಸಲಾಗಿರುತ್ತದೆ. ಆದ್ದರಿಂದ ಈ ಕೆಳಕಂಡಂತೆ ಆದೇಶ:

A handwritten signature in blue ink, followed by the date 02/11/2020.

ಆದೇಶ

ಮೇಲೆ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿಯಾರ್ಡು ಸಂಖ್ಯೆ: **CMP/190822/0003981** ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರುಗೊಳಿಸಿದೆ.

1. ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ಎಲ್ಲಾ Amenities ಒಳಗೊಂಡಂತೆ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ನಿಯಮಾನುಸಾರ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಹಣಕ್ಕೆ ಜುಲೈ 2018ರಿಂದ ಸ್ವಾಧೀನ ಕೊಡುವ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಕೊಟ್ಟಿರುವ ಒಟ್ಟು ಮೊತ್ತದ ಮೇಲೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ State Bank of India ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು Delay Compensation ಅಂತ ಪರಿಹಾರವನ್ನು ನೀಡತಕ್ಕದ್ದು.
2. ವ್ಯಾಜ್ಯದ ಖರ್ಚು ಅಂತ ಫಿಯಾರ್ಡುದಾರರಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್‌ರವರು ರೂ. 5,000/- ಗಳನ್ನು ಕೊಡತಕ್ಕದ್ದು.
3. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ ದಿನಾಂಕ: 02.01.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].

(ಕೆ. ಪಾಲಾಪ್ಪ) 2/1/2020
Adjudicating officer

NOT AN OFFICIAL COPY