

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್ ಯು ನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು -560027.

ಉಪಸ್ಥಿತರು: ಕೆ. ಪಾಲ್ಕಪ್ಪ ನ್ಯಾಯ ನಿರ್ಣಯಾಧಿಕಾರಿ

ದಿನಾಂಕ: 30 ನೇ ಮೇ 2020

ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ :	CMP/ 191121/0004779
ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು :	Vikram kvikra@gmail.com Bengaluru – 560100. Absent
ಎದುರಿದಾರರು :	SHRIRAM SUMMITT Shriram Properties Pvt. Ltd., No.40/43, 8th Main, 4th Cross, RMV Extension, Sadashiva Nagar Bengaluru – 560080. Rep. by: Sri. Joseph Anthony, Advocate

“ಶೀರ್ಷಿಕೆ”

ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಾದ **Vikram** ಇವರು ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ವಿರುದ್ಧ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು
ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 31 ರಂತೆ ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಎದುರಿ ಡೆವಲಪರ್ ಅಭಿವೃದ್ಧಿಪಡಿಸುತ್ತಿರುವ
SHRIRAM SUMMITT ಇದರಲ್ಲಿ ಗ್ರಾಹಕರಾಗಿರುತ್ತಾರೆ. ಅವರ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಅವರು
ಕೇಳಿರುವ ಪರಿಹಾರವು ಹೀಗೆ ಇರುತ್ತದೆ.

*The flat was agreed to be handed over by Dec 2016 with a
grace period of 6 months. However, got the possession
only on Oct 2018 with partial amneties*

*Relief Sought from RERA :Delay compensation as per
RERA*

- ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ನೋದಾಯಿಸಿಕೊಂಡು ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ನೋಟೀಸ್ ನೀಡಲಾಯಿತು. ಪ್ರಕರಣವನ್ನು
ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ಶ್ರೀ. ಜೋಸೆಫ್
ಅಂತೋನಿ. ವಕೀಲರು ಹಾಜರಾಗಿ ವಕಾಲತ್ ಹಾಕಿದ್ದಾರೆ, ಆದರೆ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಲಿಲ್ಲ. ಅದರ
ಬದಲಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 29/09/2018ರಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ
ಬರೆದುಕೊಡಲಾಗಿದೆ ಎಂದು ಹೇಳಿ ಅದರ ಚೆರಾಕ್ಸ್ ಪ್ರತಿ ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದಾರೆ. ಈ

20/05/2020

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

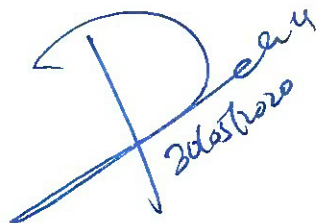
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಪ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ಸೆಕ್ಟರ್, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ದಾವೆಯನ್ನು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ತೆಗೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುತ್ತಾರೆ. ಈ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಅಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಗೈರು ಹಾಜರಿಯಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಪರ ವಾದ ಕೇಳಿ ಆದೇಶಕ್ಕೆಂದು ಇಡಲಾಗಿದೆ.

3. ಈಗ ನನ್ನ ಮುಂದೆ ನಿರ್ಣಯಕ್ಕೆ ಬಂದಿರುವ ಸಂಗತಿ ಎಂದರೆ,
- ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿರುವ ಪರಿಹಾರಕ್ಕೆ ಅರ್ಹರಿರುತ್ತಾರೆಯೇ?
 - ಅದಕ್ಕೆ ನನ್ನ ಉತ್ತರ ಭಾಗಶಃ ಸಕಾರಾತ್ಮಕವಾಗಿ ಈ ಕೆಳಕಂಡ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ

ಕಾರಣಗಳು

4. ಈ ಕೇಸಿನಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ವತಿಯಿಂದ ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬೇಕು ಎಂದು ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಮೇಲಿನ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಓದಿಕೊಂಡಾಗ ಮತ್ತು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಗೂ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿರುವ ದಾಖಲೆಗಳನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರ ಗ್ರಾಹಕರು ಎನ್ನುವುದರಲ್ಲಿ ವಿವಾದಗಳಿಲ್ಲ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018ರಲ್ಲಿ ಕ್ರಯಪತ್ರವನ್ನು ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಆದರೆ ಪ್ರಕರಣವನ್ನು ಕರೆಸಿದಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಹಾಜರಾಗಲೇ ಇಲ್ಲ. ಇವೆಲ್ಲವನ್ನು ನೋಡಿಕೊಂಡಾಗ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತಮ್ಮ ಫಿರ್ಯಾದಿನಲ್ಲಿ ಆಸಕ್ತಿಹೊಂದಿಲ್ಲ ಎಂದು ತಿಳಿದುಬರುತ್ತದೆ. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ತನಗೆ *Delay Compensation* ಬರಬೇಕು ಅಂತ ಕೇಳುತ್ತಾರೆ. ಆದರೆ ಅದನ್ನು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಲು ಅವರು ಪ್ರಾಧಿಕಾರದ ಮುಂದೆ ಹಾಜರಾಗಬೇಕಿತ್ತು. ಏಕೆಂದರೆ ವಿಳಂಬವಾಗಿದೆ ಎನ್ನುವುದನ್ನು ಅವರು ಸಿದ್ಧಪಡಿಸಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಹೀಗಿರುವಾಗಲೇ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ದಿನಾಂಕ: 29/09/2018ರಲ್ಲಿಯೇ ಡೆವಲಪರ್ ಜೊತೆಗೂಡಿ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆಸಿಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಅಂದರೆ ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆಸಿಕೊಂಡ ನಂತರದಲ್ಲಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಲ್ಲಿಸಿದ್ದಾರೆ ಮತ್ತು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018ರಲ್ಲಿ ಸ್ವಾಧೀನ ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದೇನೆ ಅಂತ ಹೇಳುತ್ತಾರೆ. ಡೆವಲಪರ್ ಕೂಡಾ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಹಾಜರು ಪಡಿಸಿದ್ದು ಬಿಟ್ಟರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರ ಫಿರ್ಯಾದಿಗೆ ತಕರಾರು ಸಲ್ಲಿಸಿರುವುದಿಲ್ಲ. ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಅಕ್ಟೋಬರ್ 2018ರಲ್ಲಿ ಮಾಡಿ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದರೂ ಸಹಾ *Occupancy Certificate* ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು.


20/10/2018

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಮುನ್ಸಿಪಲ್ ಕಾರ್ಪೊರೇಷನ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ರಸ್ತೆ, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

5. ಈ ಪ್ರಕರಣದಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ತೆಗೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ, ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಸಹಾ ಪಡೆದುಕೊಂಡಿದ್ದಾರೆ. ಒಪ್ಪಂದ ಪತ್ರದ ಪ್ರಕಾರ ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಅವರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರು. ಹಾಗೆ ಎಲ್ಲಿಯವರೆಗೆ ಅರ್ಹರು? ಅಂತ ನೋಡಿದಾಗ Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡು ಕ್ರಯ ಪತ್ರ ಬರೆದುಕೊಡುವವರೆಗೆ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಆದರೆ ಇಲ್ಲಿ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ದಿನಾಂಕ: 28/02/2019ರಂದು ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ ಹಾಗೂ ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನೂ ಕೊಟ್ಟಿದ್ದಾರೆ. ಇದನ್ನು ನೋಡಿದಾಗ ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ Sale Deed ಆಗುವವರೆಗಿನ ಅವಧಿಗೆ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ Delay Compensation ಅಂತ ಕೊಡಬೇಕಾಗುತ್ತದೆ. ಒಂದು ದೃಷ್ಟಿಯಿಂದ ಹೇಳಬೇಕೆಂದರೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಗೈರು ಹಾಜರಾಗಿದ್ದರು ಕೂಡಾ ಡೆವಲಪರ್ ಕ್ರಯ ಪತ್ರವನ್ನು ಬರೆದುಕೊಟ್ಟಿರುವುದು ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಗೆ ಅನುಗುಣವಾಗಿಲ್ಲ. ಏಕೆಂದರೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆ ಕಲಂ 18 & 19(10)ರ ಪ್ರಕಾರ ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು Occupancy Certificate ಪಡೆದುಕೊಂಡ ನಂತರದಲ್ಲಿ Sale Deed ಬರೆದುಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಸ್ವಾಧೀನವನ್ನು ಕೊಡಬೇಕಾಗಿತ್ತು. ಆದರೆ Occupancy Certificate ಬಂದಿರವ ಬಗ್ಗೆ ಯಾರೂ ಹೇಳುವುದಿಲ್ಲ. ಆ ಹಿನ್ನೆಲೆಯಲ್ಲಿ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಕೇಳಿಕೊಂಡಂತೆ ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದ ದಿನಾಂಕದವರೆಗೆ ರೇರಾ ಕಾಯ್ದೆಯ ಅಡಿಯಲ್ಲಿ ಹೇಳಿದಂತೆ ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು Delay Compensation ಗೆ ಅರ್ಹರು. ಹಾಗಾಗಿ ಈ ಫಿರ್ಯಾದನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು ಮಾಡಿದೆ.

*Per
20/05/2019*

ಕರ್ನಾಟಕ ರಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ, ಬೆಂಗಳೂರು
Karnataka Real Estate Regulatory Authority, Bengaluru

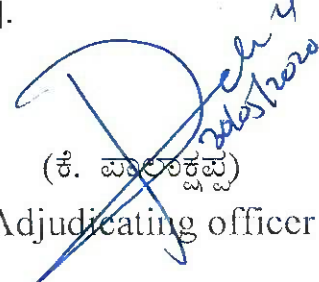
ನಂ: 1/14, ನೆಲಮಹಡಿ, ಸಿಲ್ವರ್ ಜ್ಯೂಬಿಲಿ ಬ್ಲಾಕ್, ಯುನಿಟಿ ಬಿಲ್ಡಿಂಗ್ ಹಿಂಭಾಗ, ಸಿ.ಎಸ್.ಐ.ಕಾಂಪೌಂಡ್,
3ನೇ ಕ್ರಾಸ್, ಮಿಷನ್ ಸ್ಟ್ರೀಟ್, ಬೆಂಗಳೂರು-560027.

ಆದೇಶ

ಫೀಲ್ಡ್ ಚರ್ಚಿಸಿದ ಕಾರಣಗಳಿಗಾಗಿ ಫಿರ್ಯಾದು ಸಂಖ್ಯೆ:
CMP/191121/0004779 ಅನ್ನು ಭಾಗಶಃ ಮಂಜೂರು
ಮಾಡಿದೆ.

1. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರು ಡೆವಲಪರ್ ಇವರಿಗೆ ಫ್ಲಾಟ್ ಅನ್ನು
ಖರೀದಿಸುವ ನಿಮಿತ್ತ ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ತೋರಿಸಿರುವ ಅಸಲು ಹಣದ
ಮೇಲೆ ಅನ್ವಯವಾಗುವಂತೆ ವಾರ್ಷಿಕವಾಗಿ *State Bank of
India* ಅವರು ಗೃಹ ಸಾಲಕ್ಕೆ ಈ ದಿನಾಂಕಕ್ಕೆ ನಿಗದಿ ಪಡಿಸಿರುವ
ಬಡ್ಡಿಗಿಂತ ಶೇಕಡಾ 2% ರಷ್ಟು ಹೆಚ್ಚುವರಿ ಸರಳ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು
ಡೆವಲಪರ್ ಇವರು ಕೊಡುವುದು.
2. ಫಿರ್ಯಾದುದಾರರಿಗೆ ಸದರಿ ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಜುಲೈ 2017ರಿಂದ
ಸೆಪ್ಟೆಂಬರ್ 2018ರ ವರೆಗೆ ಕೊಡುವುದು.
3. ಕ್ರಯ ಪತ್ರದಲ್ಲಿ ನಮೂದಿಸಿದಂತೆ ಅಸಲು ಹಣಕ್ಕೆ ಮೇಲೆ ಹೇಳಿದ
ಬಡ್ಡಿಯನ್ನು ಲೆಕ್ಕಾಚಾರ ಮಾಡಿ ಕೊಡುವುದು.
4. ಪಕ್ಷಕಾರರಿಗೆ ಈ ಆದೇಶದ ಬಗ್ಗೆ ಮಾಹಿತಿಕೊಡುವುದು.

[ಈ ತೀರ್ಪನ್ನು ಬೆರಳಚ್ಚುಗಾರರಿಗೆ ನೇರವಾಗಿ ಬೆರಳಚ್ಚು ಮಾಡುವ ಮೂಲಕ
ದಿನಾಂಕ: 30.05.2020 ರಂದು ಪ್ರಕಟಿಸಲಾಗಿದೆ].


(ಕೆ. ಪೂರ್ಣಪ್ಪ)
Adjudicating officer



ಕರ್ನಾಟಕ ಲಿಯಲ್ ಎಸ್ಟೇಟ್ ನಿಯಂತ್ರಣ ಪ್ರಾಧಿಕಾರ

ಕಡತ ಸಂಖ್ಯೆ Cmp.No: 4779

ಪುಟ ಸಂಖ್ಯೆ

ವಿಷಯ

Vikram

Shriram Summitt

ಕಂಡಿಕೆ
ಸಂಖ್ಯೆ

ಟಿಪ್ಪಣಿ ಮತ್ತು ಆದೇಶಗಳು

CMP- 4779

04.11.2022

As per the request of the complainant, the execution proceedings in the above case is taken-up for disposal in the National Lok Adalat.

The complainant Sri. Vikra joined over phone call in pre Lok Adalat sitting held on 04.11.2022 and he has reported that the respondent/developer has complied the order passed in the above case and also has forwarded E-mail dated: 06.09.2022 in that regard. 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. The conciliators to pass award.


Judicial Conciliator.


Advocate Conciliator.

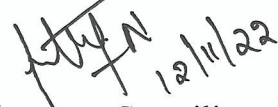
CMP - 4779

12.11.2022

Before the Lok-Adalath

The execution proceedings in the above case taken up before the Lok-Adalat. The execution proceedings in the above case have been settled in pre Lok Adalat sitting held on 04.11.2022 and the email dated: 06.09.2022 forwarded by the complainant in the case is hereby accepted and the said email copy shall be part and parcel of the award. Hence, the execution proceedings in the above case stands disposed off as settled and closed in the Lok Adalat.


Judicial Conciliator.


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/191121/0004779

Between

Mr. Vikram

..... Complainant

AND

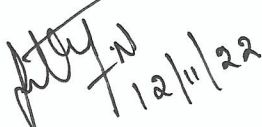
M/s. Shriram Properties Private Limited.,

.....Respondent

Award

The dispute between the parties with regard to execution proceedings having been referred for determination to the Lok Adalat and the parties having compromised/settled the matter, as per the email dated: 06.09.2022 forwarded by the complainant and complainant joined over phone call during the pre Lok Adalat sitting on dated:04.11.2022, same is accepted. The settlement entered between the parties is voluntary and legal one. The execution proceedings in the above case have been closed as settled between the parties. The email copy shall be part and parcel of the award.


Judicial conciliator


Advocate conciliator