[2018] 12 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 756

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ

ਬਨਾਮ

ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2012 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1129)

ਅਕਤੂਬਰ 09, 2018

[ਏ. ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ ਅਤੇ ਡਾਕਟਰ ਡੀ. ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ 1963- ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (i) ਅਤੇ (ii) -ਅਧੀਨ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਖਾਸ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ- ਅਪੀਲਕਰਤਾ- ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਤੇ ਪੂਰਵ-ਦਿਲਚਸਪੀ ਵਾਲੇ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ- ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ- ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਖੰਡ (i) ਅਤੇ (ii) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੋ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੋਵੇ- ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਖੰਡ 8, 13, 20 ਅਤੇ 22 ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਹੱਦ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ - ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਗੁਣਵੱਤਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ, ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਢਾਂਚਾ, ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ - ਨਾਲ ਹੀ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ

ਧਾਰਾ ਖੰਡ 9 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ- ਹਾਲਾਂਕਿ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦੀ ਸਹੀ ਰਕਮ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਗਈ- ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤਾ ਅਸਪਸ਼ਟ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (1) ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਸ਼ਰਤ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ, ਦੁਰਘਟਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 18,41,000/- ਰੁਪਏ ਖਰਚ ਕੀਤੇ ਸਨ- ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਨੁਕਸਾਨ/ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਮਾਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ- ਡਿਵੈਲਪਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ-ਖੰਡ (1) ਅਤੇ (2) ਅਧੀਨ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ - ਅਜਿਹੇ ਕੇਸ ਖਾਸ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। –

756

XXXXXX

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ 757

ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ, 1963- ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) - ਵਿਆਖਿਆ – ਕਿਹਾ ਕਿ: ਵਿਗਾੜ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ "ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ" - ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) - ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ - ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਹੈ ਮਾਲਕ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਖੰਡ (iii) ਇਹ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਮਾਲਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ-ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਰਾਹੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਇਸ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਸਧਾਰਨ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ- ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਿਯਮ ਤੋਂ ਵੱਖ ਹੋ ਕੇ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਨੂੰ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ - ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਨੂੰ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਕੇ, ਤੀਜੀ ਸ਼ਰਤ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਗਾੜ ਅਤੇ ਬੇਤੁਕੀ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਉਪਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਜਿਸਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ ਉਹ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ - ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੋ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ ਖੰਡ (i) ਅਤੇ (ii) ਵਿੱਚ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ - ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੋਵੇਂ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੇ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ- ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ - ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਨਿਯਮ

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਪੂਰਵ-ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੀਆਂ ਮਨਜ਼ੂਰਸ਼ੁਦਾ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ

ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ ਇਹ ਅਦਾਲਤ

ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ 1. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ, 1963 ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ 'ਤੇ ਰੋਕ ਹੈ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ 1963 ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਰਤ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ 'ਤੇ ਰੋਕ ਹੈ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਜੇ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਨਿਯਮ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਿਰਫ ਮਾਲਕ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ 'ਤੇ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਵਿਵਸਥਾ ਦਾ ਲਾਭ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਗਾੜ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਵਿੱਚ "ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ" ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਪੈਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਖੰਡ (iii) ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ

ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਤਾਂ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ (ਭਾਵ ਮਾਲਕ) ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਰਾਹੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਸਧਾਰਨ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਤ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ, ਇੱਕ ਬੇਤੁਕੀ ਗੱਲ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦੀ। [ਪੈਰਾ 23] [775-ਸੀ-ਐਚ]

2. ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੀ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਨਾਲ ਤੀਜੀ ਸ਼ਰਤ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਗਾੜ ਅਤੇ ਬੇਤੁਕੀ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਜਿਸਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲਿਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ ਖੰਡ (i) ਅਤੇ (ii) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੋ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੋਵੇਂ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਫਿਰ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ। ਕੀ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ, ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਮਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 24] [776-ਈ-ਜੀ]

XXXXXX

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ 759

3. ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ

ਹੈ। ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (i) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਵਰਣਨ ਕੀਤੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕੇ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਖੰਡ 8 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਲੱਕੜ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ, ਮੋਜ਼ੈਕ ਫਰਸ਼, ਬੇਸਿਨ ਅਤੇ ਲਾਵੇਟਰੀ, ਨਲ ਦੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਆਦਿ ਦੇ ਨਾਲ "ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ" ਨਾਲ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਖੰਡ 13 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਹਨ ਕਿ ਠੇਕੇਦਾਰ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ "ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ" ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਸਬੰਧਤ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਅਨੁਪਾਤ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਖੰਡ 22 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਜਾਂ "ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕਿਸੇ ਕੰਮ ਜਾਂ ਗਲਤੀ ਲਈ" ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; ਮਾਲਕ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ 4,00,000/- ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਖੰਡ 20 'ਤੇ, ਧਿਰਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਹਨ ਕਿ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੀ "ਸਮਾਨਹਾਲਤ" ਵਿੱਚ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਸੀਵਰੇਜ, ਬਿਜਲੀ ਦੀਆਂ ਤਾਰਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਫਿਟਿੰਗਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਅਸਪਸ਼ਟ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ "ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ" ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਸੰਪ੍ਰਦਾਇ ਦੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ", "ਆਦਿ", "ਸਮਾਨ ਸਥਿਤੀ", ਅਤੇ "ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਫਿਟਿੰਗਾਂ" ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੰਮ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੌਰਾਨ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਹੱਦ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ

ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਗੁਣਵੱਤਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ, ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਬਣਤਰ, ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਖੰਡ 9 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦੀ ਸਹੀ ਰਕਮ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲੱਭੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਸਮਝੌਤਾ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (1) ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਸ਼ਰਤ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। [ਪੈਰਾ 25 ਅਤੇ 26] [777-ਏ-ਐਚ; 778-ਏ-ਬੀ]

XXXXXX

4. ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (ii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਕ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਢੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਦਾ ਮਕਸਦ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨੂੰ ਪੈਸੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਕੇਸ ਜਿੱਥੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਢੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਉਪਾਅ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਹੋਏ ਕਥਿਤ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਦੀ ਹੱਦ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕਥਿਤ ਉਲੰਘਣਾ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਭਰਪਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦਾ

ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਬਕਾਇਆ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ, ਦੁਰਘਟਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ 18,41,000/- ਰੁਪਏ ਖਰਚ ਕੀਤੇ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਨੁਕਸਾਨ/ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਮਾਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪੈਸੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਕੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ-ਖੰਡ (i) ਅਤੇ (ii) ਅਧੀਨ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ. [ਪੈਰਾ 27] [778-ਬੀ-ਈ]

ਵਿਪਿਨ ਭੀਮਾਨੀ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਨੰਦਾ ਦਾਸ (2006) 2 ਸੀ.ਐਚ.ਐਨ. 396; ਬੀ ਗੰਗਾਧਰ ਬਨਾਮ ਬੀ.ਜੀ. ਰਾਜਲਿੰਗਮ (1995) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 239; ਸਵਦੇਸ਼ ਰੰਜਨ ਸਿਨਹਾ ਬਨਾਮ ਹਰਦੇਬ ਬੈਨਰਜੀ (1991) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 572: [1991] 1 ਸੁਪ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 245; ਛੇੜਾ ਹਾਊਸਿੰਗ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਬੀਬੀਜਾਨ ਸ਼ੇਖ ਫਰੀਦ (2007) 3 ਐਮ.ਏ.ਐਚ. ਐਲ.ਜੇ. 402; ਡੇਲਾ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਨੋਬਲ ਆਰਗੇਨਿਕਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (2010) 2 Bom ਸੀ.ਆਰ. 13; ਅਸ਼ੋਕ ਕੁਮਾਰ ਜੈਸਵਾਲ ਬਨਾਮ ਆਸ਼ਿਮ ਕੁਮਾਰ ਕਾਰ ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2014 ਸੀ.ਏ.ਐਲ. 92; ਮਹਾਰਾਣੀ ਸ਼ਾਂਤੀਦੇਵੀ ਪੀ ਗਾਇਕਵਾੜ ਬਨਾਮ ਸਾਵਜੀਬਾਈ ਹਰੀਬਾਈ ਪਟੇਲ ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2001 ਐਸ.ਸੀ. 1462: [2001] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 590; ਫਕੀਰ ਚੰਦ ਗੁਲਾਟੀ ਬਨਾਮ ਉੱਪਲ ਏਜੰਸੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (2008) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 345: [2008] 10 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 697 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

XXXXXX

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ 761

ਵੋਲਵਰਹੈਂਪਟਨ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਐਮਨਜ਼ [1901] 1 ਕੇ. ਬੀ. 515; ਕਾਰਪੇਂਟਰ ਅਸਟੇਟ ਬਨਾਮ ਡੇਵਿਸ (1940) ਸੀ.ਐਚ. ਡੀ 160; ਪ੍ਰਾਈਸ ਬਨਾਮ ਸਟ੍ਰੇਂਜ [1978] 1 ਸੀਐਚ. 337; ਸਟਾਕ ਬਨਾਮ ਫਰੈਂਕ ਜੋਨਸ (ਟਿਪਟਨ) ਲਿਮਟਿਡ (1978) ਡਬਲਯੂ.ਐਲ.ਆਰ. 231- ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਹੈਲਸਬਰੀ ਦੇ ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਨਿਯਮ **ਚੌਥਾ ਸੰਸਕਰਣ**, ਭਾਗ 44 (1); ਹਡਸਨ ਦੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਤੇ ਇੰਜੀਨੀਅਰਿੰਗ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ, **ਗਿਆਰਵਾਂ ਸੰਸਕਰਣ, ਭਾਗ 1**; ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ, **12 ਵਾਂ ਸੰਸਕਰਣ - 2010,** ਲੈਕਸਿਸ ਨੇਕਸਿਸ **- ਪੰਨਾ 144 ਅਤੇ ਮੈਕਸਵੈਲ**, ਸੰਵਿਧਾਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ, **11 ਵਾਂ ਸੰਸਕਰਣ** - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕੇਸ ਲਾਅ ਰੈਫਰੈਂਸ

(2006) 2 ਸੀ.ਐਚ.ਐਨ. 396	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 7
(1995) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 239	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 17
[1991] 1 ਸੁਪ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ.	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 17
(2007) 3 ਐਮ.ਏ.ਐਚ. ਐਲ.ਜੇ. 402	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 18
(2010) 2 Bom.	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 19

ਸੀ.ਆਰ. 13		
ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2014 ਸੀ.ਏ.ਐਲ. 92	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 20
[2001] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 590	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 29
[2008] 10 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 697	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ	ਪੈਰਾ 30

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2012 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1129

2007 ਦੇ ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 175 ਵਿੱਚ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 18.02.2009 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਰਾਣਾ ਮੁਖਰਜੀ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਡੇਜ਼ੀ ਹੰਨਾਹ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਏਕਤਾ ਪ੍ਰਧਾਨ, ਸ਼ੇਖਰ ਕੁਮਾਰ ਐਡਵੋਕੇਟ

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਭਾਸਕਰ ਪੀ ਗੁਪਤਾ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਪ੍ਰਤੀਕ ਜਾਲਾਨ ਰਊਫ ਰਹੀਮ, ਰਾਹੁਲ ਕ੍ਰਿਪਾਲਾਨੀ, ਅੰਕਿਤ ਯਾਦਵ, ਐਡਵੋਕੇਟ

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਡਾਕਟਰ ਡੀ. ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ. 1. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ[1] ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜੋ ਇੱਕ ਬਿਲਡਰ ਹੈ, ਨੇ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ

ਕੀਤਾ, ਜੋ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ। ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ।

[1] ਆਗਿਆ 12 ਜਨਵਰੀ 2012 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।
[2] ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 18 ਫਰਵਰੀ 2009 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ।

XXXXXX

2. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ 14 ਅਪ੍ਰੈਲ 1992 ਦਾ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 243ਐਨ, ਆਚਾਰੀਆ ਪ੍ਰਫੁੱਲ ਚੰਦਰ ਰੋਡ, ਪੀ.ਐਸ. ਬੁਰਟੋਲਾ, ਕੋਲਕਾਤਾ-700006 ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ (ਸਵਰਗੀ ਕਾਲੀਦਾਸ ਸਾਧੂ) ਦੇ ਪੂਰਵ-ਹਿੱਤ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇੱਕ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਹੋਰਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਸਨ:

(ਏ) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ (ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਖੰਡ -1) ਨੂੰ 14 ਕੋਟਾ 5 ਚਿੱਟੇ ਅਤੇ 40 ਵਰਗ ਫੁੱਟ 'ਤੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਇਮਾਰਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ 'ਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ।

(ਬੀ) ਬਿਲਡਿੰਗ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੂੰ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ (ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ -2)।

(ਸੀ) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕੋਲ ਬਿਨਾਂ ਵਿਆਜ ਦੇ 4,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏਗਾ ਜੋ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ (ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ-3)।

(ਡੀ) ਜੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕਿਸੇ ਕੰਮ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਲਈ, ਉਸਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆਂ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ (ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 22)।

(ਈ) ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕੁੱਲ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦਾ 42% ਹਿੱਸਾ 'ਸੋਲਮਲਕੀਅਤ' ਵਜੋਂ ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਰੱਖੇਗਾ ਅਤੇ ਕੁੱਲ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦਾ ਬਾਕੀ 58% ਨਿਰਮਾਣ ਲਾਗਤਾਂ ਦੇ ਉਚਿਤ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਰਹੇਗਾ। ਕੁੱਲ ਉਸਾਰੀ ਲਾਗਤ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦੇ 58% ਦੇ ਮੁੱਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦੇ ਨਾਲ ਲਾਗਤਾਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੁੱਲ ਨਿਰਮਾਣ ਖੇਤਰ ਦਾ 58% ਵੇਚ ਕੇ ਆਪਣੇ ਪੈਸੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ (ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ - 6, 10 ਅਤੇ 11); ਅਤੇ

[3]ਮਰਹੂਮ ਕਾਲੀਦਾਸ ਸਾਧੂ ਅਸਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੀ। ਉਸ ਦੀ ਮੌਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 12 ਮਈ 2018 ਦੇ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਅਸਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਵਜੋਂ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

(ਐਫ) ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਲਈ ਉਸ ਨੂੰ ਹੋਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੇ ਪੱਖਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਅਤੇ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ (ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਖੰਡ -24)

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਉਸਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਮਿਉਂਸਪਲ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਬਕਾਏ ਬਕਾਇਆ ਸਨ, ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਰਤ ਅਤੇ ਉਦਯੋਗਿਕ ਵਿਵਾਦ ਅਤੇ 'ਫੈਕਟਰੀ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸਮੱਸਿਆਵਾਂ' ਸਨ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ 'ਤੇ ਦੋਸ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਭਰੋਸਾ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਸਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 7,03,000/- ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

4. 18 ਮਾਰਚ 2002 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 4 ਅਪ੍ਰੈਲ 2002 ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਇਨਕਾਰ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਹ ਉਸਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਵੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਮੀਟਿੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਸੋਧੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸੋਧਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ (i)

ਮਾਲਕ ਦੀ ਵੰਡ 42% ਦੀ ਬਜਾਏ 47% ਹੋਵੇਗੀ; ਅਤੇ (ii) ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਵੰਡ 58% ਦੀ ਬਜਾਏ 53% ਹੋਵੇਗੀ।

5. 26 ਮਈ 2003 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਫੀਸ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ। 3 ਜੂਨ 2003 ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਨੇ ਆਪਣੇ ਵਕੀਲ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਲਿਖਿਆ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਸਨੇ 19 ਮਈ 2003 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਇਕੱਠੀ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ।

6. 6 ਅਗਸਤ 2003 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ 4 ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸਥਾਈ ਹੁਕਮ ਸੀ। 28 ਸਤੰਬਰ 2005 ਨੂੰ ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ, ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

[4]ਟੀ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 1150/ 03

XXXXXX

7. 28 ਫਰਵਰੀ 2007 ਨੂੰ ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀ ਟਿੱਪਣੀ ਨਾਲ ਮੁਕੱਦਮਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ:

"ਤੁਰੰਤ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਠੋਸ ਸਬੂਤ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਆਇਆ ਹੈ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ (ਡਿਵੈਲਪਰ) ਨੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਭਾਵ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉਸ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ/

ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ **ਵਿਪਿਨ ਭੀਮਾਨੀ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਨੰਦਾ ਦਾਸ**[5] ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ 1963 ("ਐਕਟ") ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੀਆਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਲਈ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਖਰਚੇ 'ਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਸਵੀਕਾਰਤ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਉਸਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।

8. ਸਿਟੀ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ 6 ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ। 18 ਫਰਵਰੀ 2009 ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਫਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਰਾਹ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਬਣਦੀ ਹੈ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਫਰਮਾਨ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ:

"…. ਜੇ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਫਰਮਾਨ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਮਨਾਹੀ ਹੈ ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਵਿਵਸਥਾ ਸੰਪੂਰਨ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇ ਕੇ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਐਕਟ ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਦਾਲਤ ਅਜਿਹੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ।

[5] (2006) 2 ਸੀ.ਐਚ.ਐਨ. 396

62007 ਦਾ [6]ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 175

XXXXXX

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਡਾਕਟਰ ਡੀ. ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ.] 765

9. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਹ ਸਮਝੌਤਾ ਅਸਲ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਸਮਝੌਤਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) (ਸੀ) ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਸੀ ਅਤੇ ਕੰਮ ਪੂਰਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਹੀ ਵਿਚਾਰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸੀ।

10. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਜੋ ਮੁੱਦਾ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3 (ਸੀ) ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ 'ਤੇ ਰੋਕ ਹੈ। ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (ii) ਵਿੱਚ "ਬਚਾਓਕਰਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਰਗ (ਮਾਲਕਾਂ ਸਮੇਤ) ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ, ਤਾਂ ਜੋ ਮਾਲਕਾਂ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਵਿਆਪਕ ਸਮੂਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲੈਂਦੇ ਸਮੇਂ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੋਏਗੀ।

11. ਧਾਰਾ 14 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ:

" 14. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹਨ-

(1) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਅਰਥਾਤ:-

(ਏ) ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਢੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਹੈ,

(ਬੀ) ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜੋ ਇੰਨੇ ਛੋਟੇ ਜਾਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਵਿੱਚ ਚੱਲਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਨਿੱਜੀ ਯੋਗਤਾ ਜਾਂ ਇੱਛਾ 'ਤੇ ਇੰਨਾ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ, ਅਜਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੀਆਂ ਪਦਾਰਥਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ।

(ਸੀ) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜੋ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਹੈ।

(ਡੀ) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰੰਤਰ ਡਿਊਟੀ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਨਿਗਰਾਨੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ।

(2) ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1940 (1940 ਦਾ 10) ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੌਜੂਦਾ ਜਾਂ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਮਤਭੇਦਾਂ ਨੂੰ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਕੋਲ ਭੇਜਣ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ; ਪਰ ਜੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸਨੇ ਅਜਿਹਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਹੈ (ਇੱਕ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਉਕਤ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ) ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਸ਼ੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣ ਲਈ ਉਸਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਤਾਂ ਅਜਿਹੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਹੋਂਦ ਮੁਕੱਦਮੇ ਨੂੰ ਰੋਕ ਦੇਵੇਗੀ।

XXXXXX

(3) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਜਾਂ ਖੰਡ (ਸੀ) ਜਾਂ ਖੰਡ (ਡੀ) ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਦਾਲਤ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ-

(ਏ) ਜਿੱਥੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ, -

(i) ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣਾ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਾਲਾ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੈ:

(i) ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਰਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਾਲਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ; ਜਾਂ

(ii) ਕਿਸੇ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਡਿਬੈਂਚਰ ਨੂੰ ਲੈਣਾ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ

(ਅ) ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਿੱਥੇ ਹੈ-

(i) ਭਾਈਵਾਲੀ ਦੇ ਰਸਮੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ, ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਭਾਈਵਾਲੀ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣਾ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ; ਜਾਂ

(ii) ਕਿਸੇ ਫਰਮ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਭਾਈਵਾਲ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਖਰੀਦ।

(ਸੀ) ਜਿੱਥੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕੰਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ:-

(i) ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਦਾ ਵਰਣਨ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕੇ;

(ii) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਚੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ

(iii) ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ।

XXXXXX

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਡਾਕਟਰ ਡੀ. ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ, ਜੇ.] 767

ਧਾਰਾ 14 (1) ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਦੀਆਂ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (ਏ), (ਸੀ) ਅਤੇ (ਡੀ) ਦਾ ਅਪਵਾਦ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ 1 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (ਏ), (ਸੀ) ਅਤੇ (ਡੀ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਪਰ ਉਸ ਵੇਰਵੇ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇ ਧਾਰਾ 14 (3) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 2 ਅਤੇ (3) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

12. ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਥਿਰ ਸਥਿਤੀ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਜਾਂ ਮੁਰੰਮਤ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀਆਂ। ਪਰ ਇਹ ਨਿਯਮ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਪਵਾਦਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹੈਲਸਬਰੀ ਦੇ ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਵੇਕ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਗੁੰਮਰਾਹਕੁੰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਇਹ ਮਿਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਿਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜੱਜ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਵਿਵੇਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ 'ਤੇ ਅਸਰ ਪਾਉਣ ਵਾਲੇ ਹਾਲਾਤ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦੇਰੀ, ਸਹਿਮਤੀ ਅਤੇ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੇ ਕੁਝ ਹੋਰ ਹਾਲਾਤ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਗੈਰ-ਬਰਾਬਰ ਬਣਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਹੈਲਸਬਰੀ ਦੇ ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸਥਿਤੀ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

". . . ਅਦਾਲਤ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਜਾਂ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਨਿਯਮ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਪਵਾਦਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ: (1) ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੰਮ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ; (2) ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; (3) ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

13. **ਵੋਲਵਰਹੈਂਪਟਨ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਐਮਨਜ਼**[9] ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿੱਥੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸ਼ਹਿਰੀ ਸੈਨੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਗਲੀ ਸੁਧਾਰ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਗਲੀ ਦੇ ਨੇੜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਇੱਕ ਪਲਾਟ ਵੇਚਿਆ ਅਤੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਮਾਰਤਾਂ ਉਸਾਰੇਗਾ। ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਮੁਕੱਦਮੇਦਾਰਾਂ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਿਆਂ ਉਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਰੋਮਰ ਐਲ.ਜੇ. ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਅਪਵਾਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜੇ ਤਿੰਨ ਚੀਜ਼ਾਂ ਮੌਜੂਦ ਦਿਖਾਈਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ (i) ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕੰਮ ਜਿਸ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਹੱਦ ਜਾਣਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਮਿਲਦੀ ਹੈ (ii) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਕਿ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਵੇਗਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਗੈਰ-ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਢੁਕਵਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਅਤੇ (iii) ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਰਾਹੀਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਤੋਂ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਕੇਸ ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਸੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਆਮ ਨਿਯਮ ਦੇ ਅਪਵਾਦ ਵਜੋਂ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

7 ਹੈਲਸਬਰੀ ਦੇ ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਨਿਯਮ ਚੌਥਾ ਸੰਸਕਰਣ ਭਾਗ 44 (1) ਪੈਰਾ 801

8 ਹੈਲਸਬਰੀ ਦੇ ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਨਿਯਮ ਚੌਥਾ ਸੰਸਕਰਣ ਭਾਗ 44 (1) ਪੈਰਾ 806

[9][1901] 1 ਕੇ.ਬੀ. 515

14. **ਕਾਰਪੇਂਟਰ ਅਸਟੇਟ ਬਨਾਮ ਡੇਵਿਸ**[10] ਵਿੱਚ ਚਾਂਸਰੀ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੇ ਇਸ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ, ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਲੱਗਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਸੜਕਾਂ ਬਣਾਉਣ ਅਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਮੇਨ, ਸੀਵਰ ਅਤੇ ਡਰੇਨਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਾ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ। ਫਾਰਵੈਲ ਜੇ, ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਹ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਸੰਕੇਤ ਮਿਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਮੁਸ਼ਕਲ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਹ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ **ਵੋਲਵਰਹੈਂਪਟਨ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ** ਸੁਪਰਾ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਿੰਨਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕੀਤਾ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਿੱਤਾ।

15. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਹੁਡਸਨ ਦੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਤੇ ਇੰਜੀਨੀਅਰਿੰਗ ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਈਸ ਬਨਾਮ ਸਟ੍ਰੇਂਜ[2] ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਨਿਯਮ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਜੇ:

(i) ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੁਆਰਾ ਕਾਫ਼ੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ.

[10](1940) ਸੀਐਚ. ਡੀ 160

[11]ਹੁਡਸਨ ਦੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਤੇ ਇੰਜੀਨੀਅਰਿੰਗ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ, ਗਿਆਰਵਾਂ ਸੰਸਕਰਣ, ਭਾਗ 1, ਪੰਨਾ 677

[12] [1978] ਪੰਨਾ 359 ਤੇ 1 ਪੰਨਾ 337

XXXXXX

(ii) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੀ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ ਕਿ ਨੁਕਸਾਨ ਉਸ ਨੂੰ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਦੀ ਨਿਰਮਾਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ; ਅਤੇ

(ii) ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਨਾ ਕਰ ਸਕੇ।

16. ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇੱਕ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਇਹ ਇੱਕ ਕੈਚ-ਆਲ ਨਾਮਕਰਨ ਹੈ ਜਿਸਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਈ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦਾ ਵਰਣਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮਾਲਕ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ-ਜਿਵੇਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਤੇਜ਼ੀ

ਨਾਲ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਹੋ ਗਈ ਹੈ। ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, (ਸੰਪੂਰਨ ਹੋਣ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ), ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ:

(i) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਲਪਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਸ਼ੁੱਧ ਉਸਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ;

(ii) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮੁਦਰਾ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਵਿਕਾਸ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਧਾਰਕ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਮੁਦਰਾ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ,

(iii) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿੱਥੇ ਮਾਲਕ ਜਾਂ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨਿਰਮਾਣ ਖੇਤਰ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸੰਤੁਲਨ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਕੁਝ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੁਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਹੋਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਬਣਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਸੁਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਦੱਸਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ;

(iv) ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਾ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰ ਧਾਰਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਾਇਦਾਦ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸਾਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ; ਅਤੇ

(v) ਕੋਈ ਮਾਲਕ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨਾਲ ਉਸ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪਲਾਟ ਨੂੰ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਲਈ ਗੱਲਬਾਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਝੁੱਗੀ-ਝੌਂਪੜੀ ਵਾਸੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਝੁੱਗੀ-ਝੌਂਪੜੀ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਬਦਲਵੇਂ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਥੇ ਪੁਰਾਣੀਆਂ ਅਤੇ ਖਸਤਾ ਹਾਲ ਇਮਾਰਤਾਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਵਸਨੀਕਾਂ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏਦਾਰਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀਆਂ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਝੁੱਗੀ-ਝੌਂਪੜੀ ਵਾਸੀਆਂ ਦਾ ਮੁੜ ਵਸੇਬਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਕਰੀ ਯੋਗ ਨਿਰਮਾਣ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਸਾਂਝਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਸ਼ੁੱਧ ਉਸਾਰੀ ਸੰਪਰਕ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਜੋ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਪਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੀਆਂ ਕਈ ਹੋਰ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੀਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹਨ ਕਿ ਕੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਹੈ ਤਾਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਹੱਦ ਹੈ।

17. ਉਸਾਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਪਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਕਿਸਮਾਂ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੀਮਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕੀ ਦੀਆਂ ਕਈ ਘਟਨਾਵਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ। ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਲਕੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀ ਚੀਜ਼ ਦਾ ਅਨੰਦ ਆਯਾਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਚੀਜ਼ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ

ਵਾਲੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਅਨੰਦ ਤੋਂ ਹੋਰਨਾਂ ਸਾਰਿਆਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮਲਕੀਅਤ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਆਪਣੇ ਨਾਲ ਇਸਦੇ ਅਨੰਦ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ, ਇਸਦੀ ਪਹੁੰਚ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਲਾਭਕਾਰੀ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। (ਬੀ ਗੰਗਾਧਰ ਬਨਾਮ ਬੀ.ਜੀ. ਰਾਜਲਿੰਗਮ[13])। ਮਾਲਕੀ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀ ਵਸਤੂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਬੰਧ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਸਮੂਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਸਾਰੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹਨ, ਸੰਸਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਚੰਗੇ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਨਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਮਾਲਕੀ ਦੇ ਕਈ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰਿਆਂ ਨੂੰ ਹਰ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਹੋਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਮਾਲਕੀ ਵਾਲੀ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਰੱਖਣ, ਵਰਤਣ ਅਤੇ ਅਨੰਦ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਖਾਣ, ਨਸ਼ਟ ਕਰਨ ਜਾਂ ਅਲੱਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ (ਸਵਦੇਸ਼ ਰੰਜਨ ਸਿਨਹਾ ਬਨਾਮ ਹਰ ਅਦੇਬ ਬੈਨਰਜੀ 14) ਜ਼ਮੀਨ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਦੀ ਇੱਕ ਜ਼ਰੂਰੀ ਘਟਨਾ ਵਿਕਾਸ, ਨਿਰਮਾਣ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਕੁਝ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਮਾਲਕ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ।

XXXXXX

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੁਮਾਰ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਮੀਨਾਕਸ਼ੀ ਸਾਧੂ ਅਤੇ ਹੋਰ [ਡਾਕਟਰ ਡੀ. ਵਾਈ. ਚੰਦਰਚੂੜ ਜੇ.] 771

ਇਹ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਮਾਲਕੀ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਘਟਨਾਵਾਂ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਗਰਾਂਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਕਾਫ਼ੀ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਬਦਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਜਾਇਦਾਦ ਜਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਬਣਾਏ ਹਨ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਡਿਵੈਲਪਰ ਹੈ ਜਿਸਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕਦਮ

ਚੁੱਕ ਕੇ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾਧਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜ਼ਮੀਨ ਜੋ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਨੂੰ ਗੈਰ-ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਅੰਸ਼ਕ ਵਿਕਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਏ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਗਲਤੀ ਦੇ, ਮਾਲਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਵੱਖ ਹੋਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਬੇਸ਼ਕ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਇਕਸਾਰ ਫਾਰਮੂਲਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਅਤੇ ਇਹ ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰੇਗਾ।

[13](1995) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 239 ਅਤੇ 6 ਲਈ

[14] (1991) 4 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 572

18. **ਛੇੜਾ ਹਾਊਸਿੰਗ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਬੀਬੀਜਾਨ ਸ਼ੇਖ ਫਰੀਦ**[15] ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਇੱਕ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕੀ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ:

ਇਨ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥ ਅਤੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸਮਝੌਤਾ ਜੋ ਢੁਕਵਾਂ ਹੈ ਉਹ ਹੋਵੇਗਾ। ਦੂਜਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸਮਝੌਤੇ ਇਹ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ:

(ਏ) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਕੰਮ ਕੇਵਲ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਕਿਸੇ ਧਿਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

(ਅ) ਵਿਕਾਸ ਦਾ ਕੰਮ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਕੋਲ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਵਾਧੂ ਅਧਿਕਾਰ ਹਨ, ਜੋ ਇੱਕ ਸਹਿਕਾਰੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਨਗੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੁਸਾਇਟੀ, ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਮਾਲਕ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਲੋੜਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉਸਾਰੀ ਹੇਠਲੇ ਹਿੱਸੇ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਅਧੀਨ ਜ਼ਮੀਨ ਬਾਰੇ ਦੱਸਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੈ।
[15](2007)3 ਐਮ.ਏ.ਐਚ ਐਲ.ਜੇ. 402

XXXXXX

(ਸੀ) ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਆਮ ਸਮਝੌਤਾ।

ਪਹਿਲੀ ਕਿਸਮ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਪੈਸੇ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਇੱਕ ਢੁਕਵਾਂ ਉਪਾਅ ਹੈ। ਤੀਜੀ ਕਿਸਮ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਸਿਰਫ ਵਿਕਾਸ ਲਈ ਇਕ ਸਮਝੌਤਾ ਜੋ ਜ਼ਮੀਨ

ਵਿਚ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ, ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

19. **ਡੇਲਾ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਨੋਬਲ ਆਰਗੇਨਿਕਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ**[6] ਵਿੱਚ ਬੰਬੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਕੇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਵਿਵਾਦ ਪੈਦਾ ਹੋ ਗਿਆ ਅਤੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ 1996 ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਧਾਰਾ 37 ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਧਾਰਾ 17 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਕਲੌਤੇ ਵਿਚੋਲੇ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਨੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਵੱਲੋਂ ਮਾਲਕ ਵਿਰੁੱਧ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਵਿਚਾਰਯੋਗਤਾ ਦੇ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਤਿੰਨ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ। ਮਾਣਯੋਗ ਜਸਟਿਸ ਏ.ਐਮ. ਖਾਨਵਿਲਕਰ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਮੇਰਾ ਵਿਦਵਾਨ ਭਰਾ ਸੀ) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ:

"ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਿੰਨ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ।

20. **ਅਸ਼ੋਕ ਕੁਮਾਰ ਜੈਸਵਾਲ ਬਨਾਮ ਅਸ਼ੀਮ ਕੁਮਾਰ ਕਰ**[17] ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੁਲ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਾਲੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਧਾਰਾ ਵਾਲਾ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤਾ ਵੀ ਕੁਝ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਿਹਾ ਕਿ "ਡਿਵੈਲਪਰ" "ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ" ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਜੋ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਸਿਰਫ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਹਿੱਸਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਵਿਕਸਤ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਅਤੇ ਦਿਲਚਸਪੀ, ਜੋ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਹੈ, ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਣਾਉਣਾ। ਪੂਰੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ:

[16](2010) 2 Bom ਸੀਆਰ 13

[17]ਏ.ਆਈ.ਆਰ 2014 Cal92

XXXXXX

"ਅਜਿਹੇ ਮਾਲਕ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਨਵੀਂ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਫੰਡ ਜਾਂ ਸੁਤੰਤਰ ਸਰੋਤਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕ ਅਜਿਹੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਖੇਤਰ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਵੰਡ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਇੱਕੋ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੇ ਕਈ ਰੂਪ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। . . . ਅਜਿਹੇ ਸਮਝੌਤੇ ਸਿਰਫ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕੰਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਲੱਗਾ ਹੋਇਆ ਹੈ; ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਮਾਲਕ ਨਾਲ ਹੋਏ

ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਉਸਾਰੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਜੋਂ ਉਸਾਰੀ ਗਈ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਇਕ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਫੁਲ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ 1963 ਦੇ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਉਪਾਅ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਆਪਕ ਵਿਆਖਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ:

". . . . ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਬੇਤੁਕਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਸਿਰਫ ਮਾਲਕ ਹੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਉਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਾਇਮ ਰੱਖੋ ਨਾ ਕਿ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਕੋਲ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਕੋਲ ਉਚਿਤ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਫੋਰਮ ਕੋਲ ਜਾਣ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਦਾ ਸਵਾਲ ਇਸ ਸਵਾਲ ਤੋਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਹੋਵੇਗਾ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਫੋਰਮ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

21. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦੇ ਨਾਲ ਲਾਗਤਾਂ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ। ਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੁੱਲ ਨਿਰਮਿਤ ਖੇਤਰ ਦਾ 58% ਵੇਚ ਕੇ ਆਪਣੇ ਪੈਸੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 6, 10 ਅਤੇ 11 ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਕੁੱਲ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦਾ 42% ਆਪਣੇ ਕੋਲ ਰੱਖੇਗਾ ਅਤੇ ਬਾਕੀ 58% ਨਿਰਮਾਣ ਲਾਗਤਾਂ ਦੇ ਉਚਿਤ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਰਹੇਗਾ। ਇਹ ਵੀ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਕਿ ਕੁੱਲ ਉਸਾਰੀ ਲਾਗਤ ਉਸਾਰੀ ਖੇਤਰ ਦੇ 58% ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਸਮਝੌਤੇ

ਤੋਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਹ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਲਈ ਉਸਾਰੀ ਲਾਗਤਾਂ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਕੋਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਹਿੱਤ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਉਸਾਰੀ ਗਏ ਖੇਤਰ ਦੇ 42% ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਆ ਵਿਆਜ ਤਾਂ ਹੀ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇ ਉਸਾਰੀ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਉਸਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

22. ਵੱਖ-ਵੱਖ ਹਾਈ ਕੋਰਟਾਂ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਅਧੀਨ ਲੋੜਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਿਰੁੱਧ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਵਿਚਾਰਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਰਾਏ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਆਮ ਥ੍ਰੈਡ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਰਾਹੀਂ ਚਲਦਾ ਹੈ ਉਹ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਹਨ:

(i) ਅਦਾਲਤਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਜਾਂ ਮੁਰੰਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦੀਆਂ। ਪਰ ਇਹ ਨਿਯਮ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਅਪਵਾਦਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ;

(ii) ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵਿਵੇਕ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਬਲਕਿ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਹੈ; ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਥਿਰ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ; ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦੇਰੀ, ਸਹਿਮਤੀ, ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕੁਝ ਹੋਰ ਹਾਲਾਤ, ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਗੈਰ-ਬਰਾਬਰ ਬਣਾ ਸਕਦੇ ਹਨ;

(iii) ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਸਮੁੱਚੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹ ਕੇ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਰ ਲਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਵੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਇਹ ਮੰਨਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਸਮਝੌਤਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ

XXXXXX

(iv) ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ:

ਏ) ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਰਣਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕੇ

ਅ) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਢੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ

ਸੀ) ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ।

23. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਅਤੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਮਾਲਕ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ 'ਤੇ ਰੋਕ ਹੈ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਜੇ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਨਿਯਮ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਕਰੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਸਿਰਫ ਮਾਲਕ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ 'ਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਵਿਵਸਥਾ ਦਾ ਲਾਭ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਗਾੜ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਵਿੱਚ "ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਪੂਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ" ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਪੈਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਿਕਾਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਮਾਲਕ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਤਾਂ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਧਾਰਾ (iii) ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੈ ਤਾਂ ਬਚਾਓ ਕਰਤਾ (ਭਾਵ ਮਾਲਕ) ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਰਾਹੀਂ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਸਧਾਰਨ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ

14 (3) (ਸੀ) (iii) ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਤ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਵਿੱਚ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ, ਇੱਕ ਬੇਤੁਕੀ ਗੱਲ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦੀ।

XXXXXX

24. ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਿੱਧੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਹੋਣ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਜੋ ਸ਼ਰਤਾਂ ਮੌਜੂਦ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜਸਟਿਸ ਜੀ.ਪੀ. ਸਿੰਘ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਬਾਰੇ ਲੇਖ 18 (ਸਟਾਕ ਬਨਾਮ ਫ੍ਰੈਂਕ ਜੋਨਸ (ਟਿਪਟਨ) ਲਿਮਟਿਡ ਵਿੱਚ ਹਾਊਸ ਆਫ ਲਾਰਡਜ਼ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।[19]):

"... ਕਿਸੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਸਿੱਧੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਨਿਕਲਣਾ ਤਾਂ ਹੀ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਉਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਵੇ ਕਿ (1) ਵਿਗਾੜ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਕੁੱਲ ਸੰਤੁਲਨ ਹੈ; (2) ਸੰਸਦ, ਵਿਧਾਨਕ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਤੇ ਡਰਾਫਟਸਮੈਨ ਅਜਿਹੀ ਵਿਗਾੜ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਸਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵਿਆਪਕ ਵਿਧਾਨਕ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਸਨ; (3) ਅਜਿਹੇ ਵਿਧਾਨਕ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਏ ਬਿਨਾਂ ਵਿਗਾੜ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; ਅਤੇ (4) ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿਗਾੜ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਸੋਧ ਲਈ ਸੰਵੇਦਨਸ਼ੀਲ ਹੈ.

ਸੰਵਿਧਾਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਬਾਰੇ ਮੈਕਸਵੈਲ ਵਿੱਚ ਵੀ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ ਦਾ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ, ਇਸਦੇ ਸਾਧਾਰਨ ਅਰਥ ਅਤੇ ਵਿਆਕਰਣ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਰੋਧ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕੁਝ ਅਸੁਵਿਧਾ ਜਾਂ ਬੇਤੁਕੀ, ਮੁਸ਼ਕਲ ਜਾਂ ਅਨਿਆਂ, ਜੋ ਸ਼ਾਇਦ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ 'ਤੇ ਇੱਕ ਉਸਾਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜੋ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੇ ਅਰਥਾਂ ਅਤੇ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਾਕ ਦੀ ਬਣਤਰ ਨੂੰ ਵੀ ਸੋਧਦੀ ਹੈ।

ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (iii) ਦੀ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਨਾਲ ਤੀਜੀ ਸ਼ਰਤ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਗਾੜ ਅਤੇ ਬੇਤੁਕੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਜਿਸਦੀ ਜਾਇਦਾਦ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਲਿਆਉਂਦੀ ਹੈ। ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ ਖੰਡ (i) ਅਤੇ (ii) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੋ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੋਵੇਂ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਫਿਰ ਵਿਚਾਰਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ, ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਮਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

[18] ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ 12h ਸੰਸਰਕਣ- 2010, ਲੈਕਸਿਸ ਨੇਕਸਿਸ - ਪੰਨਾ 144

[19](1978) ਡਬਲਯੂ.ਐਲ.ਆਰ. 231

[20]ਮੈਕਸਵੈਲ, ਸੰਵਿਧਾਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ 11 ਵਾਂ ਸੰਸਕਰਣ ਪੰਨਾ 221

XXXXXX

25. ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਪਹਿਲੂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੁਣ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੈ। ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋਵੇਗਾ।

26. ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਵਰਣਨ ਕੀਤੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੰਮ ਕਾਫ਼ੀ ਸਟੀਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕੇ। ਇਸ ਸਵਾਲ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਕੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਵਰਣਨ ਕੀਤੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਕਾਫ਼ੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਕੇ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਲੱਕੜ ਦੇ ਦਰਵਾਜ਼ੇ, ਮੋਜ਼ੈਕ ਫਰਸ਼ ਬੇਸਿਨ ਅਤੇ ਲਾਵੇਟਰੀ, ਨਲ ਦੇ ਪਾਣੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ, ਮਿਸਤਰੀ ਦਾ ਕੰਮ, ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਪੁਆਇੰਟ, ਤਿਆਰ ਡਿਸਟੈਂਪਰ ਅਤੇ 6 " ਉਚਾਈ ਅਤੇ ਲਿਫਟ ਤੱਕ ਚਮਕਦੀਆਂ ਟਾਈਲਾਂ ਦੀਆਂ ਬਾਥ ਰੂਮ ਫਿਟਿੰਗਾਂ ਨਾਲ "ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ" ਨਾਲ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 'ਤੇ, ਧਿਰਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਹਨ ਕਿ ਠੇਕੇਦਾਰ ਕਲਕੱਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ "ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਦੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ" ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਮਾਲਕ ਸਬੰਧਤ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿੱਚ ਅਨੁਪਾਤ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਖੰਡ 22 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਜਾਂ "ਮਾਲਕ ਵੱਲੋਂ ਕਿਸੇ ਕੰਮ ਜਾਂ ਗਲਤੀ ਲਈ" ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਨਹੀਂ

ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; ਮਾਲਕ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਖਰਚਿਆ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ 4,00,000/- ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਸਹਿਮਤ ਹੋਈਆਂ ਹਨ ਕਿ ਮਾਲਕ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ "ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਫਿਟਿੰਗਾਂ" ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ, ਸੀਵਰੇਜ, ਬਿਜਲੀ ਦੀਆਂ ਤਾਰਾਂ ਵਾਲੇ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੀ "ਸਮਾਨ ਸਥਿਤੀ" ਵਿੱਚ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਅਸਪਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ "ਪਹਿਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ", "ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਸੰਪ੍ਰਦਾਇ ਦੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ", "ਆਦਿ", "ਸਮਾਨ ਸਥਿਤੀ", ਅਤੇ "ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਫਿਟਿੰਗਾਂ", ਕੰਮ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਹੱਦ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ, ਗੁਣਵੱਤਾ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ, ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਬਣਤਰ, ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਆਕਾਰ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮਾਲਕ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲਕ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੇ ਖਰਚੇ, ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਮਿਹਨਤਾਨੇ ਦੀ ਸਹੀ ਰਕਮ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲੱਭੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਸਮਝੌਤਾ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੀ ਸਹੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ। ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (1) ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਸ਼ਰਤ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

XXXXXX

27. ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) (ii) ਅਧੀਨ ਇਕ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਇਸ ਕਿਸਮ ਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਢੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਦਾ ਮਕਸਦ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨੂੰ ਪੈਸੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਠੀਕ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਕੇਸ ਜਿੱਥੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਢੁਕਵੀਂ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਉਪਾਅ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਾਨੂੰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਹੋਏ ਕਥਿਤ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਦੀ ਹੱਦ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕਥਿਤ ਉਲੰਘਣਾ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਭਰਪਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਬਕਾਇਆ, ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ, ਸੰਭਾਵਿਤ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 18,41,000/- ਰੁਪਏ ਖਰਚ ਕੀਤੇ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਥਿਤ ਨੁਕਸਾਨ/ਨੁਕਸਾਨ ਨੂੰ ਮਾਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪੈਸੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਕੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (i) ਅਤੇ (ii) ਅਧੀਨ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

28. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ (ਸੋਧ) ਐਕਟ 2018[21] ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 14 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹਿਆ ਗਿਆ ਹੈ:

"14. ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਅਰਥਾਤ:-

(ਏ) ਜਿੱਥੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਿਸੇ ਧਿਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 20 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਬਦਲੀ ਹੋਈ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ;

(ਬੀ) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰੰਤਰ ਡਿਊਟੀ ਨਿਭਾਉਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਨਿਗਰਾਨੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ;

2018 ਦਾ ਐਕਟ 18[21]

XXXXXX

(ਸੀ) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਨਿੱਜੀ ਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਇੰਨਾ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੀਆਂ ਪਦਾਰਥਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ; ਅਤੇ

(ਡੀ) ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜੋ ਆਪਣੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਹੈ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਸੈਕਸ਼ਨ ਨੂੰ 19 ਸਤੰਬਰ 2018 ਨੂੰ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਨੇ 1 ਅਕਤੂਬਰ 2018 ਨੂੰ ਉਹ ਤਾਰੀਖ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ 2018 ਦੇ ਐਕਟ 18 ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਅਸੀਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

29. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ **ਮਹਾਰਾਣੀ ਸ਼ਾਂਤੀਦੇਵੀ ਪੀ ਗਾਇਕਵਾੜ ਬਨਾਮ ਸਾਵਜੀਬਾਈ ਹਰੀਬਾਈ ਪਟੇਲ**[23] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਸ਼ਹਿਰੀ ਜ਼ਮੀਨ (ਸੀਲਿੰਗ ਐਂਡ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ 1976 ਦੀ ਧਾਰਾ 21 ਤਹਿਤ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਕੀਮ ਤਹਿਤ ਕਮਜ਼ੋਰ ਵਰਗਾਂ ਲਈ ਵਾਧੂ ਖਾਲੀ ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਪਲਟ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਫਰਮਾਨ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਮਾਸਟਰ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਗੈਰ-ਬਰਾਬਰ ਸੀ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਨਿਰੰਤਰ ਨਿਗਰਾਨੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ - ਬਿਲਡਰ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਰਚੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਕੇਸ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦੀ ਕੋਈ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਮਾਲਕ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

30. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ **ਫਕੀਰ ਚੰਦ ਗੁਲਾਟੀ ਬਨਾਮ ਉੱਪਲ ਏਜੰਸੀਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ**[24] ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਇੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਜੋ ਬਿਲਡਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਬਿਲਡਰ ਵਿਰੁੱਧ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਰੱਖਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ,ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ:

[22] ਐਸ.ਓ.4888(ਈ) ਮਿਤੀ 19.09.2018.

[23]ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2001 ਐਸ.ਸੀ. 1462

[24] (2008) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 345

XXXXXX

"ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਦੇਖ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਜਾਣਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਮਾਲਕ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਕੋਈ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਬਿਲਡਰ ਪ੍ਰਤੀ ਕੁਝ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਅਤੇ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਜਿੱਥੇ ਬਿਲਡਰ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਮਾਲਕ ਕੋਲ ਦੋ ਵਿਕਲਪ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਉਸ ਨੂੰ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕਰਕੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਾਂ ਉਹ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਖਪਤਕਾਰ ਵਜੋਂ ਰਾਹਤ ਲਈ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਸੇਵਾ-ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਵਜੋਂ ਫੋਰਮ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸ਼ਾਮਲ ਮੁੱਦਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 (3) (ਸੀ) ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਮਾਲਕ ਵਿਰੁੱਧ ਦਾਇਰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਵਿਚਾਰਯੋਗਤਾ ਬਾਰੇ। ਇਸ ਲਈ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੁੱਦੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

31. ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜੇ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਰਾਹਤ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪਕ ਪਟੀਸ਼ਨ ਹੁੰਦੀ, ਤਾਂ ਅਸੀਂ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕੇਸ ਨੂੰ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੂੰ ਭੇਜ ਦਿੰਦੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਡਿਵੀਜ਼ਨ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਹੈ:

ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ, ਪਰ ਅਸੀਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਰਾਹਤ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 22 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੈਸੇ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਰਾਹੀਂ ਵਿਕਲਪਕ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਸੀ। ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਦਾਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮੁਵੱਕਲ ਤੋਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸਦਾ ਮੁਵੱਕਲ ਅਜਿਹੇ ਉਪਾਅ ਦਾ ਲਾਭ ਨਹੀਂ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇ ਅਸੀਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਤਾਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇ ਕੇ ਸਾਡੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। “

ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਹੀ ਬਿਆਨ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿੱਤੀ ਰਾਹਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਭੇਜਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।

32. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ। ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਲਾਗਤਾਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ ਅਪੀਲ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਨ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।



Prabhat Kiran, Advocate
D/923/2000
Bar Council of Delhi