ਮਾਰਵਲ ਓਮੇਗਾ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਪ੍ਰਾ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ।

ਬਨਾਮ

ਸ਼੍ਰੀਹਰੀ ਗੋਖਲੇ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ।

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 3207-3208)

30 ਜੁਲਾਈ, 2019

[ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ ਅਤੇ ਵਿਨੀਤ ਸਰਨ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 - s.23 - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ 'ਮਾਰਵਲ ਸੇਲਵਾ ਰਿਜ ਅਸਟੇਟ' ਨਾਮ ਦੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਿਲਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਮਰਾਲਡ -07 ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ - ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ। 22.03.2013 ਨੂੰ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਦਾਖਲ ਹੋਇਆ - ਵਿਲਾ ਲਈ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ 8.31 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਸੀ - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਨਵੰਬਰ, 2013 ਤੱਕ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ - ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 31.12.2014 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਨਾ ਹੀ ਵਿਲਾ ਨਿਯਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਰਿਫੰਡ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੀ - ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 10% p.a.- ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ - ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਰੱਖੀ ਗਈ: 8.31 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਨਵੰਬਰ, 2013 ਤੱਕ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ - ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 31.12.2014 ਤੱਕ ਵਿਲਾ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਬੀੜਾ ਚੁੱਕਿਆ ਸੀ, ਉਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ - 28.05.2014 ਨੂੰ ਦੇਰ ਨਾਲ, ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਉਸਾਰੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਕਤੂਬਰ, 2014 ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸੀ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਫਲਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਨਿਭਾਈਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਘਾਟੇ ਸਨ - ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਵੀ ਕਿ ਵਿਲਾ ਹੁਣ ਕਿੱਤੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ), ਲਗਭਗ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਕਾਰਕ ਅਤੇ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਹੁਣ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਥੋਪੀ ਜਾ ਸਕਦੀ - ਜਵਾਬਦੇਹ ਵਾਜਬ ਵਿਆਜ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਏ ਗਏ - ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜੇ ਨਾ ਤਾਂ ਗਲਤ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਗਿਣਤੀ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ - ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਵਿਲਾ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਵਿਲਾ ਦੇ

ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ - ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਕਿਹਾ ਵਿਲਾ ਅਟੈਚਮੈਂਟ ਅਧੀਨ ਰਹੇਗਾ, ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜੋ ਕਿ ਲੋੜੀਂਦੇ ਹੋਣ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕੋਰਟ

ਹੋਲਡ: 1.1 ਕੁੱਲ 8.31 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਨਵੰਬਰ, 2013 ਤੱਕ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 31.12.2014 ਤੱਕ ਵਿਲਾ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਬੀੜਾ ਚੁੱਕਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਉਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ। 28.05.2014 ਨੂੰ ਦੇਰ ਨਾਲ, ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਉਸਾਰੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਕਤੂਬਰ, 2014 ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਅਸਫਲਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਸਨ। ਜੋ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਲਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਵੀ ਕਿ ਵਿਲਾ ਹੁਣ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ), ਲਗਭਗ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਕਾਰਕ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਉਕਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਾਜਬ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਖੋਜਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਗਲਤ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 10] [379-D-F]

1.2 'ਮਾਰਵਲ ਸੇਲਵਾ ਰਿਜ ਅਸਟੇਟ' ਦੇ ਨਾਂ ਨਾਲ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ 648.46 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਵਾਲੇ 648.46 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦਾ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਿਲਾ, ਅਰਥਾਤ ਵਿਵਾਦਿਤ ਵਿਲਾ ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਕਤ ਵਿਲਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਕਿਹਾ ਵਿਲਾ ਅਟੈਚਮੈਂਟ ਅਧੀਨ ਰਹੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਮਲ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਮਿਤੀ 31.05.2018 ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ 2016 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2010 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। [ਪੈਰਾ 11] [379- G-H; 380-ਏ]

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3207- 3208

2018 ਦੀ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 578 ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਝਗੜਾ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ 05.09.2018 ਦੇ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ

ਆਰ.ਪੀ.ਭੱਟ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਜਾਵੇਦ ਸ਼ੇਖ, ਆਰ.ਸੀ.ਸ਼ਰਮਾ, ਰਾਹੁਲ ਕ੍ਰਿ. ਸਿੰਘ, ਆਰ.ਪੀ. ਛਿੱਬਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਭਾਰਤੀ ਤਿਆਗੀ, ਐਡਵ. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ। ਸੌਰਭ ਜੈਨ, ਪੀ ਕੇ ਜੈਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ. ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ। ਵੱਲੋਂ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ

ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ, ਜੇ.

1. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ (i) 2016 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2010 ਵਿੱਚ 31.05.2018 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ (ii) ਮਿਤੀ 05.09.2018 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ 2018 ਦੀ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰ.5781।

2. ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ 'ਮਾਰਵਲ ਸੇਲਵਾ ਰਿਜ ਅਸਟੇਟ' ਨਾਮ ਦੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਿਲਾ ਜਿਵੇਂ: Emerald07 ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਤਿੰਨ ਢੱਕੀਆਂ ਹੋਈਆਂ ਕਾਰ ਪਾਰਕਿੰਗ ਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਛੱਤ ਵਾਲੇ ਵਿਲਾ ਲਈ ਕੁੱਲ ਖਰਚਾ 8,31,04,425/- ਰੁਪਏ ਸੀ। 22.03.2013 ਨੂੰ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਆਪਸੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਪੈਰੇ 5(ਏ) ਅਤੇ (ਬੀ) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਨ: -

"5. ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ:

a) ਉਕਤ ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪੁਣੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਅਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

b) ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਉਕਤ ਇਕਾਈ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ 31.12.2014 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਖਰੀਦ ਲਈ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ। ਉਪਰੋਕਤ ਇਕਾਈ ਦੀ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਹੋਰ ਚਾਰਜਿਜ਼/ਜਮਾਤਾਂ/ਜ਼ਮਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਕਲਾਜ਼ 20 ਤੋਂ 23 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਬਿਨਾਂ ਦੇਰੀ ਦੇ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

3. ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿ ਜੁਲਾਈ, 2012 ਤੋਂ ਨਵੰਬਰ, 2013 ਦੇ ਅਰਸੇ ਦੌਰਾਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਕੋਲ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਸਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 31.12.2014 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਪਰ ਨਾ ਤਾਂ ਵਿਲਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪੂਰਾ ਹੋਇਆ ਸੀ।
ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਰਿਫੰਡ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਸੀ ਕਿ ਅਪ੍ਰੈਲ, 2014 ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਸਮੇਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ 2,67,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਾਧੂ ਕੰਮ ਦਾ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਪੁਣੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ 23.07.2014 ਅਤੇ 15.11.2014 ਨੂੰ ਕੰਮ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

4. ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਲਾ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ 2016 ਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2010 ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ:-

"a) 18% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ 13,24,07,052/- (ਵਿਲਾ ਦੀ ਖਰੀਦ ਲਈ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ 5.1 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ) ਦੀ ਰਕਮ ਗ੍ਰਾਂਟ ਕਰੋ 31 ਅਕਤੂਬਰ, 2016 ਤੱਕ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਤੀ ਸਲਾਨਾ, ਪੇਂਡੇਂਟ ਲਾਈਟ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖੀ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸੇ ਦਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਉੱਚੀ ਵਿਆਜ ਦਰ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਹ ਮਾਨਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਫਿੱਟ ਸਮਝੇ, ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਮਿਤੀ ਤੱਕ। ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਅਸਲ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ.

b) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੋ।

5. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲੜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਾਧੂ ਕੰਮ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦਾ ਸੀ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਵਾਧੂ ਕੰਮ ਨੂੰ ਚਲਾਉਣ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਵਾਧੂ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਹੋਣ ਤੱਕ, ਵਿਲਾ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਪੁਣੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਕੰਮ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ ਸਨ। ਸਮਾਨ 31.05.2018 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ:- "(i) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਸਧਾਰਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗੀ। ਹਰ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 10% ਸਲਾਨਾ ਵਿਆਜ। (ii) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਵਜੋਂ 25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰੇਗੀ।"

6. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 2018 ਦੀ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 578 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਫੁਟਕਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਮਿਤੀ 05.09.2018 ਦੇ ਆਪਣੇ ਹੁਕਮ ਰਾਹੀਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

7. ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਹੁਕਮ ਇਸ ਸਮੇਂ ਇਹਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਹਨ, ਜਿਹਨਾਂ ਨੂੰ 93 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਜਦੋਂ 03.12.2018 ਨੂੰ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਹੋਈ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਲਾ

ਹਰ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ 21 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

8. ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ, ਫੋਟੋਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਮਦਦ ਨਾਲ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵਿਲਾ ਅਜੇ ਵੀ ਅਧੂਰਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 28.05.2014 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੋਧਿਆ ਨਿਰਮਾਣ ਕਾਰਜਕ੍ਰਮ ਈ-ਮੇਲ ਰਾਹੀਂ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਕਤੂਬਰ, 2014 ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਵੀ ਵਿਲਾ ਅਜੇ ਵੀ ਅਧੂਰਾ ਸੀ।

9. ਇਸ ਤੱਥਾਤਮਕ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਬੁਨਿਆਦੀ ਮੁੱਦੇ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਵਿਚਾਰ ਸਹੀ ਸੀ ਅਤੇ ਕੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ?

10. ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਤੱਥ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ 8.31 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦੇ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਨਵੰਬਰ, 2013 ਤੱਕ 8.14 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 31.12.2014 ਤੱਕ ਵਿਲਾ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦਾ ਬੀੜਾ ਚੁੱਕਿਆ ਸੀ, ਪਰ ਉਹ ਅਸਫਲ ਰਹੇ। ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰੋ. 28.05.2014 ਨੂੰ ਦੇਰ ਨਾਲ, ਸੰਸ਼ੋਧਿਤ ਉਸਾਰੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਕਤੂਬਰ, 2014 ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਅਸਫਲਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਸਨ। ਜੋ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਲਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਵੀ ਕਿ ਵਿਲਾ ਹੁਣ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ), ਲਗਭਗ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਕਾਰਕ ਹੈ ਅਤੇ ਹੁਣ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਉਕਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਾਜਬ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਖੋਜਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਗਲਤ ਜਾਂ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

11. ਵਿਛੋੜੇ ਦੇ ਸਮੇਂ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ 'ਮਾਰਵਲ ਸੇਲਵਾ ਰਿਜ ਅਸਟੇਟ' ਦੇ ਨਾਂ ਨਾਲ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ 648.46 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਵਾਲੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਵਿਲਾ ਨੰਬਰ ਐਮਰਾਲਡ -07 ਨੂੰ ਵੇਚਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਣਾਏ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਵਿਲਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਬਾਕੀ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਕਿਹਾ ਵਿਲਾ ਅਟੈਚਮੈਂਟ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ

ਅਧੀਨ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ 2016 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2010 ਵਿੱਚ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ 31.05.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਮਲ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ।

12. ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਨਾਲ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਖਰਚਿਆਂ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਰਡਰ ਨਹੀਂ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ ਅਪੀਲਾਂ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ

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



Tarun Mehra

Advocate