ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬੈਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 12238/2018)

ਅਪ੍ਰੈਲ 02,2019

[ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ ਅਤੇ ਇੰਦੂ ਮਲਹੋਤਰਾ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 - ਧਾਰਾ 23-ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ-ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਜਾਂ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਲਈ 280/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਖੁਦਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 39 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣੀ ਸੀ-ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ-ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ-ਬਕਾਇਆ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਉਹ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇ-ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਲਗਭਗ 3 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ-ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਖਪਤਕਾਰ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਦੇਰੀ ਵਾਲੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ-ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਮਾਮਲਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ-ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ-ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਕੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਵੀ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ-ਜਵਾਬਦੇਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ - ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕਰਜ਼ਾ ਵੀ ਦੇਣਾ ਪਿਆ ਸੀ ਜੋ ਉਸ ਨੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ @10% ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਕੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਣਾ-ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ-ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ

ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2017 ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਨਹੀਂ - r. 15.

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 - ਐਸ 2 (ਆਰ)-ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ ਵਾਜਬ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ-ਆਯੋਜਿਤਃ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿੰਦੀਆਂ ਵਾਲੀ ਲਾਈਨ 'ਤੇ ਹਸਤਾਖਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ' ਤੇ-ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ ਵਾਜਬ ਸਨ-ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਐਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। 2(r) ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕਿਆਂ ਜਾਂ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਦਾਲਤ ਨੇ

ਰੱਖਿਆਃ 1. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇਕਰ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਬਿੰਦੀਆਂ ਵਾਲੀ ਲਾਈਨ' ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀ 08.05.2012 ਦੀਆਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਇੱਕ-ਪੱਖੀ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਹਨ। ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਆਰ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕਿਆਂ ਜਾਂ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀ 08.05.2012 ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਾਲ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 6.7 ਅਤੇ 7] [1183-ਬੀ-ਡੀ]

2. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇੱਕ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਲਾਗੂ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2017 ਦੇ ਨਿਯਮ 15 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ 'ਏ' ਤੋਂ 'ਐਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ.' ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।ਹਰੇਕ ਕਿਸ਼ਤ ਦੀ ਮਿਤੀ 05.02.2017 ਤੱਕ ਭਾਵ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 8.1] [1183-G-H; 1184-A-B]

3. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਿਤੀ 23.10.2018 ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 2 ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਇਸ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ @10% ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਕੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਦਲਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਵੀ ਲੱਭੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਜੋ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 9] [1184-ਬੀ-ਈ]

ਲਖਨਊ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਐੱਮ. ਕੇ. ਗੁਪਤਾ (1994) ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਓ. ਆਰ. ਐੱਸ. ਬਨਾਮ ਬ੍ਰੋਜੋ ਨਾਥ ਗਾਂਗੁਲੀ ਅਤੇ ਓਰਸ। (1986) 3 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ 156: [1986] 2 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 278-'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਹੈ। [1996] 2 ਪੂਰਕ. ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 653; ਬੰਗਲੈਰ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਸਿੰਡੀਕੇਟ ਬੈਂਕ (2007) 6 ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 711: [2007] 7 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 47-ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

[1996] 2 ਪੂਰਕ. ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 653।	ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।	ਪੈਰਾ 8
[1993] 3 ਸਪੱਲ ਦਾ। ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 615	ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ।	ਪੈਰਾ 6.6
[2018] 3 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 273।	ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ।	ਪੈਰਾ 6.1
[1986] 2 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 278।	ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਸੀ	ਪੈਰਾ 6.1
[2007] 7 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. 47।	ਉੱਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।	ਪੈਰਾ 4.3

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨਿਆਂਇਕ ਫੈਸਲਾ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ No.12238/2018

2017 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ No.239 ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਮਿਤੀ 23.10.2018 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਸੀ. ਏ. ਸੁੰਦਰਮ, ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ, ਨਿਖਿਲ ਨਈਅਰ, ਟੀ. ਵੀ. ਐੱਸ. ਰਾਘਵੇਂਦਰ ਸ਼੍ਰੇਅਸ, ਵਕੀਲ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਸੁਸ਼ੀਲ ਕਾਸੁਸ਼ਿਕ, ਮਨੇਜ ਯਾਦਵ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਸ਼ੇਖਰ, ਵਕੀਲ। ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਇੰਦੂ ਮਲਹੋਤਰਾ, ਜੇ. 1. ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਪੀਲਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ 2017 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 238 ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੁਆਰਾ 2017 ਦੇ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 239 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

2. ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵੇਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਾਂਝਾ ਮੁੱਦਾ ਉੱਠਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਆਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

3. ਸੰਖੇਪਤਾ ਲਈ, 2018 ਦੇ ਸੀ. ਏ. ਨੰਬਰ 12238 ਵਿੱਚ ਤੱਥਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਮੁੱਖ ਮਾਮਲਾ ਹੈ।

ਕਥਿਤ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦਾ ਤੱਥਾਤਮਕ ਮੈਟਰਿਕਸ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈਃ

3.1. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਸੈਕਟਰ 62, ਗੋਲਫ ਕੋਰਸ ਐਕਸਟੈਂਸ਼ਨ ਰੋਡ, ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ "ਅਰਾਇਆ ਕੰਪਲੈਕਸ" ਨਾਮ ਦਾ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ।

ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਦੀ ਮਿਤੀ 08.05.2012 ਸੀ। 4,83,25,280/-। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.2 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਨੂੰ ਖੁਦਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 39 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਸਾਰੇ ਯਤਨ ਕਰਨੇ ਸਨ, ਜਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਸੀ।

3.2. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਖੁਦਾਈ 04.06.2012 'ਤੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.2 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ 04.09.2015 ਦੁਆਰਾ, ਜਾਂ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਵਾਧੂ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਯਾਨੀ 04.03.2016 ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਹਾਲਾਂਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ।

3.3. ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 27.01.2017 ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਲਈ ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ।

ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀਃ -

- ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਮੁੱਚੀ ਰਕਮ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਰੁਪਏ ਸੀ। 4,48,43,026/-, ਵਿਆਜ @18% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ; ਅਤੇ
- ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਇੱਕ ਲੱਖ ਰੁਪਏ 10,00,000-ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜ੍ਹਾ, ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ, ਬੇਅਰਾਮੀ ਅਤੇ ਬੇਲੋੜੀ ਮੁਸ਼ਕਲ ਲਈ; ਅਤੇ
- ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਚਾਰਜ ਕੀਤੇ ਟੈਕਸਾਂ ਦਾ ਰਿਫੰਡ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਰਵਿਸ ਟੈਕਸ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਿਆਜ @18% p. a. ਅਤੇ
- ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਰੁਪਏ। 1,00,000 -

3.4. 1 ਨੂੰ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇੱਕ ਇਕਪਾਸੜ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ।

3.5. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ 23.07.2018 ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ, ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 28.08.2018 ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ।

3.6. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਬਜਾਏ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

3.7. ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਹ ਲਗਭਗ 3 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਦਲਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਲਈ ਸੀ ਅਤੇ ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ। 4,48,43,026/- ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਵਿਆਜ @18% ਪੀ. ਏ. ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

3.8 ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 23.10.2018 ਰਾਹੀਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 3 ਸਾਲ ਪਹਿਲਾਂ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਾਅ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਅਪੀਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਧਾਰ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸਨ, ਤਾਂ ਜੋ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 4,48,43,026/- ਭਾਵ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਵਿਆਜ @10.7% ਐਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ. ਦੇ ਨਾਲ। ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2017 ਦੇ ਨਿਯਮ 15 ਅਨੁਸਾਰ ਐਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ. ਦੀ ਦਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈਃ.

“15. ਧਾਰਾ 12 ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ, ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ, ਪ੍ਰਾਸਪੈਕਟਸ ਜਾਂ ਬਰੋਸ਼ਰ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਜਾਂ ਝੂਠੇ ਬਿਆਨ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ

ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਬੀ) ਉਪ-ਧਾਰਾ (।) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ (ਕਾਰਨਾਂ) ਦੇ ਕਾਰਨ ਡਿਵੈਲਪਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਧਾਰਾ 19 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ/ਪਲਾਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ। ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਵੱਲੋਂ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਿਆਜ ਦਰ, ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਦੀ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸੀਮਾਂਤ ਲਾਗਤ ਅਤੇ ਦੋ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਹੋਵੇਗੀ। ...”

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਜਦੋਂ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 06.02.2017 ਲਾਗੂ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹਰੇਕ ਕਿਸ਼ਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 05.02.2017 ਤੱਕ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

3.9. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਿਤੀ 23.10.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਨੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ।

4. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਸੀ. ਏ. ਸੁੰਦਰਮ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 'ਆਈ. ਡੀ. 1' ਮਿਤੀ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵੱਲ ਸਾਡਾ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚਿਆ। ਖੰਡ 11.5 (ii), (iv) ਅਤੇ (v) ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਖੰਡ 20 ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈਃ

" 11.5. ((ii) ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਗ੍ਰੋਸ ਪੀਰੀਅਡ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਦੇਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਅਲਾਟੀ ਕੋਲ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ 90 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਵਿਕਲਪ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਟੈਕਸਾਂ/ਵਿਆਜ/ਜੁਰਮਾਨੇ ਨੂੰ ਅਨੁਕੂਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਯੂਨਿਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਸਲ ਕਿਸ਼ਤ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਹੋਵੇਗਾ

((iv) ਡਿਵੈਲਪਰ, ਇਸ ਯੂਨਿਟ ਦੇ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਨੱਬੇ (90) ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਛੁੱਕ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ, ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪੈਸੇ ਭੇਜਣ ਉੱਤੇ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੇਵਾ ਟੈਕਸ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਏ ਸਾਰੇ ਪੈਸੇ, ਇਰਾਦਾ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ। ਜੇਕਰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੱਬੇ (90) ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੱਸੀ ਗਈ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਲਈ ਇਛੁੱਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਇਛੁੱਕ ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਪਾਰਕਿੰਗ ਸਥਾਨ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਉਕਤ ਇਕਾਈ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਛੁੱਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।.

...

(v) ਜੇ ਇਛੁੱਕ ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਕੇ, ਉੱਪਰ ਦੱਸੀ ਗਈ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਸਮਾਪਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਹ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਰਹੇਗਾ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਇੱਥੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ।

20. ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ

ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ' ਤੇ ਦੱਸੀ ਗਈ ਹੱਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਇਛੁੱਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਸਿਰਫ਼ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀਆਂ ਵਾਰੰਟੀਆਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਸਫਲਤਾ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਉਸ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਨਿਰਾਸ਼ਾ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਸੰਚਾਰਿਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ 6 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ

ਦੇ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਟੈਕਸਾਂ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਜਾਂ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ, ਗੈਰ-ਵਾਪਸੀਯੋਗ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨੂੰ ਘੱਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ, ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਵਿੱਤੀ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕੋਈ ਵੀ ਦਾਅਵਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਹੋਰ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ। ਇਸ ਸੀਮਤ ਹੱਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। "

ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

(4.1) ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11,5 (ii) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ 90 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ।

ਕਿਉਂਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਧਾਰਾ 11.5 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਬਿਲਡਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਵੇਚ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪੈਸੇ ਵਾਪਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਇੱਕ ਐਕਸ-ਪਾਰਟੀ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 06.02.2017 ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ।

4.2. ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਜੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਕੰਮ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਪਰਿਪੱਕ ਸੀ। ਧਾਰਾ 11.5 (ii) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 27.01.2017 ਉੱਤੇ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਫਿਰ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 23.10.2018 ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 (ii) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਸਮਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਯਾਨੀ 23.01.2019 ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

4.3. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਿਆਜ ਦਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਵਿਆਜ @10.7% ਐਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ. ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਸਮਝੌਤੇ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ @6% p. a. ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ।

ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵੀ, ਬਿਲਡਰ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ @9% ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸੀ, ਪਰ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ @10.7% ਐਸ. ਆਈ. ਨਹੀਂ। ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਭਾਰਤੀ ਬੁਣਾਈ ਕੰਪਨੀ ਬਨਾਮ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਏਅਰਫਰੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਦਾ ਡੀ. ਐੱਚ. ਐੱਲ. ਵਰਲਡਵਾਈਡ ਐਕਸਪ੍ਰੈੱਸ ਕੋਰੀਅਰ ਡਿਵੀਜ਼ਨ, 1 ਅਤੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜਾ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ।

5. ਸ੍ਰੀ ਸੁਸ਼ੀਲ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕੀਤੀ।

5.1. ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 (ii) ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਸ ਦੇ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਬਿਲਡਰ ਖੁਦਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 39 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੋਰ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਸੀ। ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਇਹ ਪੀਰੀਅਡ 04.03.3016 ਤੱਕ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ।

ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ 28.08.2018 ਉੱਤੇ ਲਗਭਗ 3 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕੋਲ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਇੰਨੀ ਲੰਬੀ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਿਆ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਉਸ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ।

5.2. ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਸਨ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 6,4 (ii) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ @18% ਵਿਆਜ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬਰਾਬਰ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 (iv) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਿਰਫ @9% p. a. ਦੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ।

5.3. ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਵਿਧਾਨਕ ਨਿਯਮਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2017 ਦੇ ਨਿਯਮ 15 @ਐੱਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ. ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਇੱਕ ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਦਾ ਕਰਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਸਟੈਂਡਰਡ ਚਾਰਟਰਡ ਬੈਂਕ ਤੋਂ 3,30,00,000/- ਅਤੇ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਨਾਲ ਇੱਕ ਤਿੰਨ-ਪੱਖੀ ਕਰਜ਼ਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਸੇਵਾ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ @10% ਦਾ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਵਿਆਜ @10.7% ਐਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ. ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਸੀ। ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਲਾਗੂ ਸੀ, ਪਰ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵੀ ਬੈਂਕ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਪਿਆ ਸੀ।

5.4. ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ 1 ਹਫ਼ਤੇ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਜੋ ਜਵਾਬਦੇਹ ਆਪਣੀ ਕਰਜ਼ਾ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਸਕੇ।

6. ਅਸੀਂ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਅਤੇ ਲਿਖਤੀ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕੀਤਾ ਹੈ।

6.1. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 2 ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਹੋਈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ 28.08.2018 ਉੱਤੇ 2 ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਘਰ ਜਾਂ ਫਲੈਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਕਿਸੇ ਬਿਲਡਰ ਜਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲੈਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਓ) ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਇੱਕ "ਸੇਵਾ" ਹੈ। ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ।

ਫਾਰਚਿਊਨ ਇਨਫਰਾਸਟਰੱਕਚਰ ਅਤੇ ਏ. ਐੱਨ. ਆਰ. ਵਿੱਚ ਟ੍ਰੇਵਰ ਡੀ 'ਲੀਮਾ ਅਤੇ ਓਰਸ, 3 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਅਣਮਿੱਥੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਇੰਤਜ਼ਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਉਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

6.2. ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਮਾਮਲਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਕੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਵੀ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ ਉੱਤੇ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ।

6.3. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਮਿਤੀ 23.10.2018 ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਤਰਕਹੀਣ ਸਨ, ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਭਾਰਤ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਆਪਣੀ 199ਵੀਂ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ 'ਕੰਟਰੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ (ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ) ਸ਼ਰਤਾਂ' ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕੀਤਾ। ਕਾਨੂੰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਕਿ ਠੇਕੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਅਣਉਚਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ। ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਖਰੜੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਃ

“ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਇੱਕ ਮਿਆਦ ਕਾਫ਼ੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਹੈ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਧਿਰ ਲਈ ਕਠੋਰ, ਦਮਨਕਾਰੀ ਜਾਂ ਅਸਹਿਮਤ ਹੈ। ”

6.4. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ 08.05.2012 ਦਾ ਇੱਕ ਨਿਰੀਖਣ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਸੰਗਤਤਾਵਾਂ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਦੇ ਲਈ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 6 (2) ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੋਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ @18% ਵਿਆਜ ਵਸੂਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 (iii) ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਨੂੰ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਕਿਸ਼ਤ 30 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ 'ਤੇ 90 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਟੈਕਸਾਂ, ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ' ਤੇ ਵਿਆਜ

ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਨੂੰ ਅਨੁਕੂਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਸਲ ਕਿਸ਼ਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ 90 ਦਿਨ ਮਿਲਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਸਿਰਫ @9% ਪੀ. ਏ. ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ।

6.5. ਇੱਕ ਹੋਰ ਉਦਾਹਰਣ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 23.4 ਹੈ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਾਪਤੀ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਡਿਫਾਲਟ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਮਝੌਤਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਰੱਦ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨਾਂ ਲਈ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 (v) ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਧਾਰਾ 11.5 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਸਮਾਪਤੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਹੋਇਆ ਹੋਵੇਗਾ।

6.6. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਆਰ) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ 'ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸਾਂ' ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈਃ

“ ‘ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਸਤੂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਿਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੇਵਾ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਲਈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਣਉਚਿਤ ਢੰਗ ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਧੋਖੇਬਾਜ਼ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਅਭਿਆਸ ਇਸ ਵਿੱਚ ਗਿਣੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਪ੍ਰਬੰਧ ਉਦਾਹਰਣਾਤਮਕ ਹੈ, ਅਤੇ ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਕੇਂਦਰੀ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਓ. ਆਰ. ਐੱਸ. ਵਿੱਚ ਬਰੋਜੋ ਨਾਥ ਗਾਂਗੁਲੀ ਅਤੇ ਓ. ਆਰ. ਐਸ., 4 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿਃ

“89. ... ਸਾਡੇ ਜੱਜ ਸੰਵਿਧਾਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਸਹੁੰ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹੇ ਹੋਏ ਹਨ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਇਸ ਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਾਰੇ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਨੂੰ ਸਮਾਜਿਕ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਨਿਆਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਮਾਨਤਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਬਰਾਬਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਗਰੰਟੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੀਆਂ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਤਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ, ਜਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸੌਦਿਆਂ ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਸੂਚੀ ਦੇਣਾ ਮੁਸ਼ਕਿਲ ਹੈ। ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਥਿਤੀਆਂ ਦੀ ਕਲਪਨਾ

ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ ਜੋ ਮਰਦਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਕੋਈ ਸਿਰਫ਼ ਕੁੱਝ ਚਿੱਤਰ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਉੱਪਰ ਦਿੱਤਾ ਸਿਧਾਂਤ ਉੱਥੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਅਸਮਾਨਤਾ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਆਰਥਿਕ ਤਾਕਤ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀ ਅਸਮਾਨਤਾ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਹੈ। ਇਹ ਉੱਥੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਅਸਮਾਨਤਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ ਦਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਨਾ। ਇਹ ਉਹਨਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਉੱਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਕਮਜ਼ੋਰ ਧਿਰ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਸਿਰਫ ਮਜ਼ਬੂਤ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਉੱਤੇ ਹੀ ਵਸਤਾਂ ਜਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਜਾਂ ਰੋਜ਼ੀ-ਰੋਟੀ ਦੇ ਸਾਧਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਰਹਿ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਉੱਥੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਕੋਲ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਜਾਂ ਕੋਈ ਅਰਥਪੂਰਨ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਪਰ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇਣਾ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਂ ਸਟੈਂਡਰਡ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਬਿੰਦੀਆਂ ਵਾਲੀ ਲਾਈਨ ਉੱਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਸਮੂਹ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨਾ, ਭਾਵੇਂ ਉਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਫਾਰਮ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਧਾਰਾ ਕਿੰਨੀ ਵੀ ਅਣਉਚਿਤ, ਤਰਕਹੀਣ ਅਤੇ ਬੇਬੁਨਿਆਦ ਹੋਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਉੱਥੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਬਰਾਬਰ ਜਾਂ ਲਗਭਗ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਉੱਥੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਜਿੱਥੇ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਵਪਾਰੀ ਹਨ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੈ। ...

ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਨਾ ਤਾਂ ਗਿਣਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਆਪਣੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਉੱਤੇ ਫ਼ੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। "

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

6.7. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇਕਰ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਬਿੰਦੀਆਂ ਵਾਲੀ ਲਾਈਨ' ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀ 08.05.2012 ਦੀਆਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇੱਕ-ਪੱਖੀ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਹਨ। ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਆਰ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕਿਆਂ ਜਾਂ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ।

7. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀ 08.05.2012 ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਾਲ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ।

8. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹਰੇਕ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਕੇ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਐਸ. ਆਈ. ਪੀ. ਏ. ਵਜੋਂ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਸਿਰਫ਼ ਉਸ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਰੋਕ ਲਾਗੂ ਸੀ।

ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਾਲਮੇਲ ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪਲਾਟ/ਫਲੈਟ/ਘਰ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਾਜਬ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

8.1. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇੱਕ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੌਰਾਨ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਲਾਗੂ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2017 ਦੇ ਨਿਯਮ 15 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਹਰੇਕ ਕਿਸ਼ਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 05.02.2017 ਯਾਨੀ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਿਆਜ @10.7% S. I. p. a. ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਉਸ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

9. ਅਸੀਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਿਤੀ 23.10.2018 ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਨਹੀਂ ਦੇਖਦੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 2 ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਇਸ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕ ਨੂੰ @10% ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਕੇ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਦਲਵੀਂ ਜਾਇਦਾਦ ਵੀ ਲੱਭੀ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ-ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਰਾਹਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਜਿਸ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਭਾਵ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸੀ।

10. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸਾਰੀਆਂ ਲੰਬਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਪਟਾ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ।

ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ

ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀਆਂ 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