[2019] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1061

ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਡੀ.ਐਸ. ਢਾਂਡਾ ਆਦਿ ਆਦਿ।

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4910-4941)

ਮਈ 10, 2019

[ਡਾ. ਧਨੰਜਯ ਵਾਈ ਚੰਦਰਚੂੜ ਅਤੇ ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਬਣੇ ਫਲੈਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤੇ - ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 24 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 10/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ - ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (SCDRC) ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਕਬਜ਼ਾ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਉਸਾਰੀ 'ਤੇ ਰੋਕ ਕਾਰਨ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ - ਐਸਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀਆਂ ਇਕਾਈਆਂ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇ ਜੋ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹਰ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ - ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ) ਨੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੋਧਿਆ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਭਾਵ 36 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਾਲ ਹੋਰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਸਹਿਮਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਹੈ - ਇਹ

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਪੱਖ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਪੂਰੇ ਹੋ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ – SCDRC ਅਤੇ NDRC ਨੂੰ ਕਈ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਸਹਿਮਤ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ - ਹਾਲਾਂਕਿ 1986 ਦਾ ਐਕਟ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਸਮੇਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ NDRC ਜਾਂ SCDRC ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਅੰਗੂਠੇ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ ਨਿਆਂਇਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ - ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਪਰ ਮੌਜੂਦਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦੰਡਾਤਮਕ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਦਾ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਸੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀਆਂ ਦੋ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਹੋਰ ਵਿਵਾਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ।

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਬਣੇ ਫਲੈਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤੇ - ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ - ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ - ਵਿਆਜ ਦਾ ਇਨਾਮ - ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: ਵਿਆਜ ਦੀ ਰਕਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਵੇਸ਼ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੈ - ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇਗੀ।

ਸ਼ਬਦ ਅਤੇ ਵਾਕਾਂਸ਼ - "ਦਿਲਚਸਪੀ" - ਅਰਥ - ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ।

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ ਅਦਾਲਤ

1.1 ਇਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਹੀ ਵਿਵਾਦ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ **ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਆਦਿ ਬਨਾਮ ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਅਰੋੜਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ** ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਲਈ ਆਇਆ। ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਉਕਤ ਸਮੂਹ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2285-2330 ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ **ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ (ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੁਸ਼ੀਲਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋ**ਰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਆਇਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ। [ਪੈਰੇ 6, 7] [1070- ਸੀ-ਈ]

1.2 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸੈਕਟਰ 3, ਕਾਲਕਾ-ਪਿੰਜੌਰ ਅਰਬਨ ਕੰਪਲੈਕਸ, ਪੰਚਕੂਲਾ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਵੈਲੀ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ 1775 ਫਲੈਟ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਕੁਝ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਗੇੜਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਜੇ ਵੀ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੰਚਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਭਾਵ 36 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਬਚਿਆ ਹੋਇਆ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਤੀ 11.02.2014 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਆਸ ਪਾਸ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਟੈਂਡ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਪੂਰੇ ਹੋ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਭਾਗ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਦੇ ਦਫਤਰ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਸਹੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨੁਕਸਾਨ, ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ, ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਖਰਚੇ ਅਤੇ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ, ਅਨਿਸ਼ਚਿਤਤਾ ਅਤੇ ਬੇਬਸੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਤਾਂ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ

ਹੀ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਬਲਕਿ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਸੱਟ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। (ਪੈਰੇ 12-14) [1072- ਬੀ-ਡੀ]

1.3 ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਅਧੀਨ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦੀ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਕਾਰਨ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਹੋਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦੰਡਾਤਮਕ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਪਰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਫੋਰਮ ਅੰਗੂਠੇ ਦੇ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੇ। ਹੋਮ ਲੋਨ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲੀ ਗਈ ਵਿਆਜ ਦਰ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਡਿਫਾਲਟ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਸਾਰੀ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਸਹਿਮਤ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਧਿਰਾਂ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਲਈ ਕਈ ਸਿਰਲੇਖ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਧਿਰਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਨਤੀਜੇ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ SCDRC/NDRC ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਦਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਤੇ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਾਰਨ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ 1986 ਦਾ ਐਕਟ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਸਮੇਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ NDRC ਜਾਂ SCDRC ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਆਂਇਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਯਮਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਵਿਆਜ ਦੀ ਰਕਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ

ਨਿਵੇਸ਼ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਵੇਗੀ ਉਸਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ SCDRC ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ NDRC ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਕਾਰਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ। ਇਕੋ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਤੋਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦੰਡਾਤਮਕ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਦਾ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਸੈੱਟਾਂ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ: i) ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਭੇਜਣਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਜੋਨਸ ਲੈਂਗ ਲਾਸਾਲੇ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਕੰਮ ਕਰੇ ਜੋ ਨਿਰਮਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਫਲੈਟਾਂ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਕਾਰਨ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ। (ii) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਇਹ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਕੰਮ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਲਈ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲੈਣ ਜੋ ਕਿ ਗੈਰ-ਕਬਜ਼ੇ ਜਾਂ ਕੁਦਰਤੀ ਬੇਨਿਯਮੀਆਂ ਕਾਰਨ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। iii) ਅਜਿਹੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਪਰ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਹੋਵੇਗਾ। (iv) ਕਿਉਂਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹ ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ

ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਆਦਿ ਵਰਗੇ ਸਾਰੇ ਖਾਤਿਆਂ 'ਤੇ ਹਰੇਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਏਕੀਕ੍ਰਿਤ ਰਕਮ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਉੱਪਰ ਦੱਸੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। v) ਜੇ ਅਸਲ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਫਲੈਟ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। (ਪੈਰੇ 16-19) [1072-ਐੱਚ; 1073-ਏ-ਐਚ; 1074-ਏ-ਜੀ]

2019 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4942-4945

(@SLP (C) Nos. 4363-4366 2019)

1.4 SCDRC ਦੁਆਰਾ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਦੋ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਇਸ ਲਈ SCDRC ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਜਮ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਵਿਆਜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ। SCDRC ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ 35,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਖਰਚੇ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। (ਪੈਰੇ 23-27) [1075- ਈ-ਜੀ]

ਸਕੱਤਰ, ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ, ਉੜੀਸਾ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੀ.ਸੀ. ਰਾਏ (1992) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 508: [1991] 3 Suppl. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 417 - ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ ਬਨਾਮ ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਅਰੋੜਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ। [2019] 7 ਸਕੇਲ 678; ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ (ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੁਸ਼ੀਲਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ [2019] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 739 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿਤਾ।

<u>ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੇਸ ਹਵਾਲਾ</u>

[2019] 7 ਸਕੇਲ 678	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿਤਾ	ਪੈਰਾ 6
[2019] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 739	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿਤਾ	ਪੈਰਾ 7
[1991] 3 Suppl. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 417	ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 18

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4910-4941

ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਮਿਤੀ 24.10.2018 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 1 2.12.2018 ਦੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤੋਂ 2016 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 853, 1144, 1237, 1239, 1240, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1314, 1356, 854 ਅਤੇ 855

ਦੇ ਨਾਲ

2019 ਦੇ C.A. Nos. 4942-4945

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਲੋਂ ਵਕੀਲ ਸੀ.ਯੂ. ਸਿੰਘ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੂਬੀ ਸਿੰਘ ਆਹੂਜਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੀਮਾ ਸੁੰਡ, ਪ੍ਰਭਾਤ ਰੰਜਨ, ਅਲਾਭਿਆ ਧਮੀਜਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼੍ਰੇਯਾਂਸੀ ਗੋਇਲ, ਪ੍ਰਵੀਨ ਬਹਾਦਰ, ਨਕੁਲ ਗਾਂਧੀ, ਸੌਰਭ ਕੁਮਾਰ, ਸੰਜੀਤ ਰੰਜਨ, ਸਾਹਿਲ ਮੋਂਗਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੋਨਾਲੀ ਜੈਨ (ਮੈਸਰਜ਼ ਕਰੰਜਾਵਾਲਾ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ ਲਈ)।

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਵਲੋਂ ਵਕੀਲ ਅਮਰਜੀਤ ਸਿੰਘ, ਨਰਿੰਦਰ ਯਾਦਵ, ਸਵਿੰਦਰ ਸਿੰਘ, ਅਨੰਤ ਅਗਰਵਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸਵੇਤਾ ਰਾਈ, ਰਾਜੇਸ਼ ਸ਼ਾਰਦਾ, ਅਕਸ਼ੈ ਸ਼ਰਮਾ, ਨਿਕਿਲੇਸ਼ ਰਾਮਚੰਦਰਨ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਈਸ਼ਾ ਅਗਰਵਾਲ, ਸਚਿਨ ਜੈਨ, ਡਾ. ਰਾਓ ਪੀ.ਐਸ. ਗਿਰਵਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਰਚਨਾ ਅਰੋੜਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਸ਼ੀ ਕਿਰਨ, ਅਰਜੁਨ ਸੈਨ, ਮਨੋਜ ਜੈਨ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਦਿਤਾ ਗਿਆ।

ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ, ਜੇ.

2019 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4910-4941
(@ SLP (C) Nos. 3623-3654 2019)

1. ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਮਿਤੀ 24.10.2018 ਅਤੇ ਮਿਤੀ 12.12.2018 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ 16 ਪਹਿਲੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ

ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ[2] ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 02.06.2016 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਅੰਸ਼ਕ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ SCDRC ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ (ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ) ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀਆਂ ਇਕਾਈਆਂ ਦਾ ਸਰੀਰਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹਰ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਵਾਲੇ ਦੀ ਸਹੂਲਤ ਲਈ ਸ਼੍ਰੀ ਡੀ.ਐਸ. ਢਾਂਡਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤੋਂ ਤੱਥ ਲਏ ਗਏ ਹਨ। NCDRD ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ:

"2016 ਦੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 94 ਜਿਸ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਡੀ.ਐਸ. ਢਾਂਡਾ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਹੈ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

1. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣਾ।

2. ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜ ਅਤੇ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸਿੱਧੇ ਸਬੰਧਤ ਰਜਿਸਟਰਿੰਗ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਯੂਨਿਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨਾ।

[1] NCDRC

[2] SCDRC

3. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 10.02.2014 ਤੋਂ (ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 12 ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ ਭਾਵ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 12 ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ ਭਾਵ ਮਿਤੀ 10.02.2013 ਤੋਂ) ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 2 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਉਕਤ ਰਕਮ 'ਤੇ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਬਜਾਏ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਬਜਾਏ ਜੁਰਮਾਨਾ ਵਿਆਜ @ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਲੱਗੇਗਾ।

4. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 01.06.2016 ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 10 ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ (ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ) ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਤੱਕ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਬਜਾਏ ਦੰਡਾਤਮਕ ਵਿਆਜ @ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵੀ ਹੋਵੇਗਾ।

5. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 01.06.2016 ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਅਗਲੇ ਮਹੀਨੇ ਦੀ 10 ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ (ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ) ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਤੱਕ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਬਜਾਏ ਦੰਡਾਤਮਕ ਵਿਆਜ @ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵੀ ਹੋਵੇਗਾ।

6. ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵੀ ਲੱਗੇਗਾ।

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ SCDRC ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ NDRC ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ। NDRC ਨੇ ਹੋਰ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ:

"(c) ਮੁਆਵਜ਼ਾ:

ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਸੱਟ, ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ ਸਰੀਰਕ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ, ਮੁਸ਼ਕਲ ਅਤੇ ਮੁਸ਼ਕਲ, ਅਨਿਸ਼ਚਿਤਤਾ ਅਤੇ ਬੇਬਸੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਤਾਂ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਸੱਟ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ (ਨੋਟ: ਇਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਜੋ ਮੰਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਉਸ ਤੋਂ ਘੱਟ ਜਾਂ ਵੱਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਥਾਰਟੀ / ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਸੋਚੀ ਸਮਝੀ ਬੁੱਧੀ 'ਤੇ)।

ਅਤੇ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਲੋੜੀਂਦਾ ਅਤੇ ਤਰਜੀਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿਸੇ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਸੰਭਵ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੀ ਪਛਾਣ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਵੇ । ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕੁਝ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਅਕਤੀਗਤਤਾ ਨੂੰ ਘੱਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ।

ਅਸੀਂ ਨੋਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੋ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਇੱਕ ਮਿਤੀ 05.06.2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ 'ਵਾਅਦਾ'/ਯਕੀਨੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਭਾਵ 24 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਣ

ਲਈ ਸਮਝੀ ਗਈ ਸਮਾਂ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਰਕਮ।

ਜੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੋ ਭਾਗ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ (i) ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਣ ਦੀ ਯਕੀਨੀ ਮਿਤੀ (ਮੀਲ ਪੱਥਰ ਦੀ ਮਿਤੀ) ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੰਭਾਲਣ ਦੀ ਅਸਲ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਤੇ (ii) ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਰਕਮ ਤਾਂ ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ।

ਅਸੀਂ ਬਿਲਡਰ ਕੰਪਨੀ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹਾਂ ਕਿ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਬਲਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਹੈ। ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਉਸ ਮਕਸਦ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਇਹ ਉਦੇਸ਼ ਹੈ। ਇਹ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਤਰੀਕਾ ਹੈ ਜੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਥੇ ਇਸਦੀ ਗਣਨਾ ਬਿਲਡਰ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਆਪਣੇ (ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਧੋਖਾਧੜੀ) ਪੱਤਰ ਮਿਤੀ 05.06.2013 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੀਲ ਪੱਥਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਪਣਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਮੀਲ ਪੱਥਰ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਪੁਰਸਕਾਰ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਨਾ ਹੋਣ ਦਾ ਕੋਈ ਸਵਾਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਹੈ।

ਇੱਥੇ ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਜੋੜ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦੀ ਦਰ ਵੀ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਜਾਂ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਕੁਝ ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਤਰਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਵਿਅਕਤੀਗਤਤਾ ਨੂੰ ਘੱਟ ਤੋਂ ਘੱਟ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ ਇੱਕ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਸੰਬੰਧ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨਾ ਪਏਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਵਿਸਥਾਰਤ ਗਣਿਤ ਜਾਂ ਅਲਜਬਰਾ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਤਰਕਸ਼ੀਲ (ਸੰਭਵ ਹੱਦ ਤੱਕ) ਉਦੇਸ਼ਕ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ

ਹੈ। ਗਣਨਾ ਨੂੰ ਕਰਨ ਯੋਗ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਸਰਲਤਾ ਆਦਿ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਇਹ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਕਿਸੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਾ ਇਕਾਈਆਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਇਕਾਈਆਂ ਹਨ ਕਿਸੇ ਅਨੁਸੂਚਿਤ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ (ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ) ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਮਿਆਦ ਲਈ ਮਕਾਨ ਨਿਰਮਾਣ ਕਰਜ਼ੇ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦੀ ਦਰ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਤਰਕਸੰਗਤ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਜੇ ਫਲੋਟਿੰਗ' / ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਆਜ ਦਰਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ/ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਿਆਜ ਦਰਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ/ ਹਨ ਇਸ ਤੁਰੰਤ ਗਣਨਾ ਲਈ ਉੱਚ ਵਿਆਜ ਦਰ ਲਈ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਤਰਕਸੰਗਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਕਮੁਸ਼ਤ ਰਕਮ ਉਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਮੀਲ ਪੱਥਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਰਪੱਖ ਅਤੇ ਤਰਕਸੰਗਤ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਯਕੀਨੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਸਲ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ 1 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਰਕਮ (ਨਜ਼ਦੀਕੀ ਪੂਰੇ ਮਹੀਨੇ ਤੱਕ ਜਿਸ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਮਹੀਨਾ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ) ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ, ਤਰਕਸ਼ੀਲ, ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗੀ।
(D) ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ:

ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਬਰਾਬਰ ਲਾਗਤ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ (ਇਹ ਇਸਦੇ ਸੁਭਾਅ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵਿਸਥਾਰ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ) ।

ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 1 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੈ।

4. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 30.03.2010 ਨੂੰ ਸੈਕਟਰ 3, ਕਾਲਕਾ-ਪਿੰਜੌਰ ਅਰਬਨ ਕੰਪਲੈਕਸ, ਪੰਚਕੂਲਾ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ "ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਵੈਲੀ" ਵਜੋਂ ਜਾਣੇ ਜਾਂਦੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਬਰੋਸ਼ਰ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਇੱਕ ਬਿਲਟ ਅੱਪ ਫਲੈਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਮਿਤੀ 11.02.2011 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 24 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭਾਵ ਮਿਤੀ 10.2.2013 ਤੱਕ ਦੇਣ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸੀ। SCDRC ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵਧੇ ਹੋਏ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਖਰਚੇ ਆਦਿ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ।

5. ਵਾਪਸੀ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਪੱਖ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 19.04.2012 ਤੋਂ ਮਿਤੀ 12.12.2012 ਤੱਕ ਚੱਲੀਆਂ ਉਸਾਰੀ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ 'ਤੇ ਰੋਕ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਤੋਂ ਮਿਤੀ 05.06.2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਾਲ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ ਮੰਗੀ। ਵਿਕਲਪ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਨੂੰ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿਸ ਦਿਨ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਉਸ ਦਿਨ 258 ਸੁਤੰਤਰ ਮੰਜ਼ਲਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਹੋਰ 1517 ਬਿਲਟ-ਅੱਪ ਯੂਨਿਟ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਨੇੜੇ ਸਨ। ਇੱਥੋਂ

ਤੱਕ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਯੂਨਿਟਾਂ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ।

6. ਇਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਵਿਵਾਦ **ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ ਬਨਾਮ ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਅਰੋੜਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ**[3] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਲਈ ਆਇਆ।ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਉਕਤ ਸਮੂਹ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

7. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸਮੂਹ 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2285-2330 ਜਿਸਦਾ ਸਿਰਲੇਖ **ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ (ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੁਸ਼ੀਲਾ ਦੇਵੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਹੈ** ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਆਇਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ। ਸਹਿਮਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

"(a) ਸਾਰੇ ਰਿਫੰਡ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ ਦਾ ਇਨਾਮ @ 9% ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਦਿਨ ਉਹ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ।

(b) ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਤਬਾਦਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਸਲ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਜੁੱਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਕਦਮ ਰੱਖਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਸੀ ਵਿਆਜ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਉਸਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ

ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀ ਤੋਂ;

(c) ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਮਿਆਦ ਤਿੰਨ ਸਾਲ (ਭਾਵ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਅਸਲ ਮਿਆਦ ਜੋ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਵਿਕਲਪ 'ਤੇ ਇੱਕ ਸਾਲ ਦੀ ਹੋਰ ਮਿਆਦ ਤੱਕ ਵਧਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ) ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਨਹੀਂ ਗਿਣਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਇਸ ਲਈ ਗਿਣੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਮਿਆਦ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 9% ਦੀ ਬਰਾਬਰ ਦਰ 'ਤੇ ਹੋਵੇਗਾ।

---

[3]ਸੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 11097/2018 ਅਤੇ ਸੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 11098-11138 2018 ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮਿਤੀ 19.11.2018 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

(d) ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜੇ ਕੋਈ ਤਬਾਦਲਾ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਨੇ ਅਸਲ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਜੁੱਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਕਦਮ ਰੱਖਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਪਰੋਕਤ ਅਨੁਸਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

8. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਹਿਮਤੀ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਦੋ ਸੈੱਟਾਂ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਦਾਲਤੀ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਉਹ ਕੇਸ ਜਿੱਥੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਅਲਾਟੀ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਰਹੇ

ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਜੋ ਕਿ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਡੀ.ਐਸ. ਢਾਂਡਾ (F.A. No. 853/2016) ਵਰਗੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਕਿਰਾਏ ਦੇ ਘਾਟੇ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸੰਦੀਪ ਮਲਿਕ (F.A. No. 1312/2016), ਬਿਜੇਂਦਰ ਸਿੰਘ ਸਾਂਗਵਾਨ (F.A. No. 1314/2016), ਕੰਵਲ ਮੋਹਨ (F.A. No. 1356/2016)

9. ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਰਾਏ ਦਾ ਮੁੱਲ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਹਿਮਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਇਸ ਲਈ ਕੁਝ ਅਲਾਟੀ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲੈ ਰਹੇ ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਆੜ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ ਕਮਾਉਣਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ **ਸੁਸ਼ੀਲਾ ਦੇਵੀ ਦੇ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ)** ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚਾਰਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਤੱਕ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਵਿਆਜ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ।ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

10. ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਭਾਗ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪੇਗਾ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਕੰਮ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ ਅੰਤਰਰਾਸ਼ਟਰੀ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਜੋਨਸ ਲੈਂਗ ਲਾਸਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

11. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਧੂਰੀ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ SCDRC ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ

ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ NDRC ਦੁਆਰਾ ਸੋਧੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

12. ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਸੈਕਟਰ 3, ਕਾਲਕਾ-ਪਿੰਜੌਰ ਅਰਬਨ ਕੰਪਲੈਕਸ, ਪੰਚਕੂਲਾ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਵੈਲੀ ਵਿੱਚ 1775 ਫਲੈਟ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਕੁਝ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਗੇੜਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਅਜੇ ਵੀ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮੰਚਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹਨ।

13. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਭਾਵ 36 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਬਚਿਆ ਹੋਇਆ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਤੀ 11.02.2014 ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਆਸ ਪਾਸ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਸਮੂਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜੋ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਘਾਟੀ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸਟੈਂਡ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਪੂਰੇ ਹੋ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਦੇ ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਭਾਗ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਦੇ ਦਫਤਰ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

14. ਵਿਦਵਾਨ NCDRC ਨੇ ਸਹੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਨੁਕਸਾਨ, ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ, ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ, ਅਨਿਸ਼ਚਿਤਤਾ ਅਤੇ ਬੇਬਸੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਤਾਂ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਬਲਕਿ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਸੱਟ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਦਵਾਨ NCDRC ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਕੇ

ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਬਲਕਿ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

15. NCDRC ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੇ NCDRC ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਅਸਲ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਅਸਲ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ NCDRC ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿਆਜ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਵਰਗੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਹਾਊਸ ਬਿਲਡਿੰਗ ਲੋਨ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਯਕੀਨੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਸਲ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲਾਗਤ ਵਜੋਂ 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

16. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 19864 ਦੇ ਤਹਿਤ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦੀ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਕਾਰਨ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਹੋਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਪਰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਫੋਰਮ ਅੰਗੂਠੇ ਦੇ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੇ। ਹੋਮ ਲੋਨ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵਸੂਲੀ ਗਈ ਵਿਆਜ ਦਰ ਦੀ ਵੱਧ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਡਿਫਾਲਟ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਸਾਰੀ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਸਹਿਮਤ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਧਿਰਾਂ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ

ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਲਈ ਕਈ ਸਿਰਲੇਖ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਧਿਰਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਨਤੀਜੇ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ SCDRC/NDRC ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਦਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਤੇ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਾਰਨ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

[4] 1986 ਐਕਟ

17. ਹਾਲਾਂਕਿ 1986 ਦਾ ਐਕਟ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਸਮੇਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ NDRC ਜਾਂ SCDRC ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਆਂਇਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸਿਧਾਂਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਅੰਗੂਠੇ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ NDRC ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

18. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ **ਸਿੰਚਾਈ ਵਿਭਾਗ, ਉੜੀਸਾ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਜੀ.ਸੀ. ਰਾਏ**[5] ਵਜੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਵਿਚੋਲੇ ਕੋਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਦਾ ਉਹ ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਉਸਨੂੰ ਵੰਚਨਾ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿਆਜ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਉਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਵਿਆਜ ਦੀ ਰਕਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਵੇਸ਼ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਵੇਗੀ ਉਸਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ। ਦਰਅਸਲ ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸਿੱਖਿਅਤ SCDRC ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ NDRC ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਡਿਫਾਲਟ ਕਾਰਨ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ

ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਕੋ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹਾ ਪੁਰਸਕਾਰ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ।

---

[5] (1992) 1 SCC 508

19. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਤੋਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਪਰ ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦੰਡਾਤਮਕ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਦਾ ਇੱਕ ਕਾਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਦੋ ਸੈੱਟਾਂ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ:

i) ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਭੇਜਣਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਜੋਨਸ ਲੈਂਗ ਲਾਸਾਲੇ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਕੰਮ ਕਰੇ ਜੋ ਉਸਾਰੀ ਆਦਿ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਫਲੈਟਾਂ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਕਾਰਨ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ।

(ii) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਇਹ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਕੰਮ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਲਈ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲੈਣ ਜੋ ਗੈਰ-ਕਿੱਤੇ ਜਾਂ ਕੁਦਰਤੀ ਬੇਨਿਯਮੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਪੈਦਾ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ।

iii) ਅਜਿਹੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਪਰ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸਾਰੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਹੋਵੇਗਾ।

v) ਕਿਉਂਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਆਦਿ ਵਰਗੇ ਸਾਰੇ ਖਾਤਿਆਂ 'ਤੇ ਹਰੇਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਏਕੀਕ੍ਰਿਤ ਰਕਮ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਉੱਪਰ ਦੱਸੀ ਰਕਮ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਰਕਮ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

vi) ਜੇ ਅਸਲ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਫਲੈਟ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਤਾਂ ਤਬਾਦਲਾਕਰਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਾਲਾਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

2019 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4942-4945

(@SLP (ਸੀ) ਨੰਬਰ 4363-4366 2019)

20. ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

21. ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਸਿੱਖਿਅਤ SCDRC ਨੇ ਮਿਤੀ

04.08.2017 ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ:

"ਮੈਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ 49,25,461/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਨੂੰ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਬਜਾਏ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਅਦਾ ਕਰਨਗੀਆਂ ਡਿਫਾਲਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ;

ii. ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਲਾਗਤ ਵਜੋਂ 35,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੀਆਂ।

22. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ NCDRC ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮੁਆਫੀ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਕਰਕੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਜੇ ਵੀ ਦੁਖੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹਨ।

23. ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ SCDRC ਦੁਆਰਾ 15% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਦੋ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਇਸ ਲਈ SCDRC ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ

ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।

24. ਹਾਲਾਂਕਿ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਬਾਦਲੇ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਵਿਆਜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਂ ਤਬਾਦਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ।

25. SCDRC ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ 35,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

26. ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

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