ਮੈਸਰਜ਼ ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੌਂਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਮੈਸਰਜ਼ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਐਚ.ਐਸ.ਜੀ. ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਟਿਡ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5699)

ਜੁਲਾਈ 19, 2019

[ਅਭੈ ਮਨੋਹਰ ਸਪਰੇ ਅਤੇ ਦਿਨੇਸ਼ ਮਹੇਸ਼ਵਰੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਸੇਵਾ ਦੀ ਕਮੀ - ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ ਅਤੇ ਦੁਕਾਨਾਂ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ - ਉਨ੍ਹਾਂ ਫਲੈਟਾਂ ਅਤੇ ਦੁਕਾਨਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਇੱਕ ਸਹਿਕਾਰੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੁਸਾਇਟੀ ਬਣਾਈ - ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੰਦਰੂਨੀ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ - ਇਹ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਧੂਰੇ ਕੰਮ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਬਹਾਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਤੋਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਰਕਮ ਉਧਾਰ ਲਈ ਸੀ - ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਦੇਰੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰੁਕਾਵਟ ਕਾਰਨ ਹੋਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀ / ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ - ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ - - ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ,

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਰਸੀਦ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ - ਉਕਤ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 17.12.2003 ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਾਖਲੇ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹੇ ਹੋਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸਨ - ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਪੂਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ - ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਰਿਕਾਰਡ ਨਹੀਂ ਸੀ - ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਇਆ ਹੈ - ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਰੱਦ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਬਾਰੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ ਸੁਲਝਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਫਾਲੋਅੱਪ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਹਿੱਸਾ, ਇਹ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ - ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ - ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ,

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਆਫ ਕੰਵੇਨੈਂਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ - ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਮਾਲਕੀ ਫਲੈਟ (ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਨ, ਉਸਾਰੀ, ਵਿਕਰੀ, ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1963 - ਉਪਧਾਰਾ 4 ਅਤੇ 11.

XXXXXX

ਮੈਸਰਜ਼ ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮੈਸਰਜ਼ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਕੋ-ਆਪ. ਐਚ.ਐਸ.ਜੀ. ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਟਿਡ 607

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ

ਕਿਹਾ ਗਿਆ :1. ਨਿਰਸੰਦੇਹ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ 21.03.2013 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ 17.12.2003 ਅਤੇ 14.12.2003 ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਦੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਆਪਣੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਤੁਰੰਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਚਨਬੱਧਤਾ/ਵਾਅਦੇ ਦਾ ਸਨਮਾਨ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਸਹੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸਮਾਜ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਰਿਕਾਰਡ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਪਲਬਧ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਰਾਹਤ ਉਪਰੋਕਤ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ

ਕਮਿਸ਼ਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸਮਾਜ ਨੂੰ ਇਹ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 10] [624-G-H; 625-A-B]

XXXXXX

2. ਭਾਵੇਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਸ ਦੇ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸਿਆਂ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਰਾਹਤਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਲੋੜੀਂਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਦੇ ਹਰੇਕ ਦਿਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਹਨ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਫਿਰ, ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ; ਅਤੇ ਫਿਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਬਦੀਲੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਈ ਸਵਾਲ ਖੜ੍ਹੇ ਹੋਏ ਹਨ, ਜਿਸ ਲਈ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੂੰ ਉਠਾਉਣ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਉਣ ਅਤੇ ਫਿਰ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ, ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਦੇਣਦਾਰੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਇਸਦੇ

ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਇਆ ਹੈ; ਅਤੇ ਜੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਸ ਦੀ ਹੱਦ. ਇਸ ਲਈ, ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 11] [625-C-F]

3. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਦੱਸਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚ ਨਹੀਂ ਸਕਦੇ ਪਰ ਫਿਰ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ; ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ/ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾ ਅਜੇ ਤੱਕ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਹਰ ਦਿਨ ਦੇਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਇਨਾਮ ਦੇਣਾ ਬੇਲੋੜਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀਆਂ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਕਰਕੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 2015 ਦੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 970 ਵਿੱਚ 12.06.2017 ਅਤੇ 07.01.2019 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, 1,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ ਦਾ ਜੁਰਮਾਨਾ ਇਸ ਸਮੇਂ ਮੁਆਫ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਪਰ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸਬੰਧਤ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਚਿਤ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ। [ਪੈਰਾ 12] [625-G-H; 626-A-B]

4. ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ:

(i) ਮਿਤੀ 07.03.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੱਜ ਤੋਂ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਇਸ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਇਹ ਰਕਮ ਅੱਜ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @8% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਹੋਵੇਗੀ; (ii) ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਦੂਜਾ ਹਿੱਸਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ; (iii) ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਇਕ ਹੋਰ ਹਿੱਸਾ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਪੂਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ; (iv) ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਆਫ ਕਨਵੈਨੈਂਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: (a) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨਗੇ; ਅਤੇ (b) ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਵੱਲੋਂ ਲੋੜਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਵੀ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਗੇ (2015 ਦੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 970 ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ) ਅਤੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਲਈ, ਜੇ ਲੋੜ ਪਈ ਤਾਂ ਉਹ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੋਂ ਲੋੜੀਂਦੇ

ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਹੋਣ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੰਤਕਾਲ ਦੇ ਦਸਤਾਵੈਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਗੇ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਉਚਿਤ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਵੀ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; (v) ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਲਗਾਈ ਗਈ ਲਾਗਤ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਹਿਣ ਕਰਨ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 14] [626-D-H; 627-A-B]

XXXXXX

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5699.

2015 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 109 ਵਿੱਚ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿਖੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ 07.03.2018 ਦੇ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ ਵਿਨੈ ਨਵਰੇ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਗਵੇਨ ਕਾਰਤਿਕਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਆਭਾ ਆਰ. ਸ਼ਰਮਾ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ ਸੁਕੁਮਾਰ ਪਟਜੋਸ਼ੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਨਿਤਿਨ ਐਸ. ਤੰਬਵੇਕਰ, ਸ਼ੇਸ਼ਤਲਪਾ ਸਾਈ ਬੰਡਾਰੂ, ਵਿਕਾਸ ਨੈਟਿਆਲ ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ।

ਦਿਨੇਸ਼ ਮਹੇਸ਼ਵਰੀ, ਜੇ. 1. ਆਗਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ [Leave granted] ।

2. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਗਿਆ ਰਾਹੀਂ ਇਹ ਅਪੀਲ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ('ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ') ਦੁਆਰਾ 2015 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 109 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ 2005 ਦੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 120 ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ, ਮੁੰਬਈ ('ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ') ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ 17.12.2014 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਹੈ; ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਹਨ ਕਿ: (i) ਅਪੀਲਕਰਤਾ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ (ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ) ਨੂੰ 28,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਰਕਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @ 8% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਲਵੇਗੀ; (ii) ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 60 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਪੂਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ; (iii) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 4 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਬਾਰੇ ਦੱਸਣਗੇ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਖਰਚੇ ਨੂੰ ਵੀ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ।

XXXXXX

3. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਦੇ ਪਹਿਲੂ, ਜੋ ਹੁਣ ਤੱਕ ਵਰਤਮਾਨ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਹਨ, ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ:

3.1. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸਹਿਕਾਰ ਰੋਡ, ਐਸ. ਵੀ.ਰੋਡ, ਜੋਗੇਸ਼ਵਰੀ (ਪੱਛਮੀ) ਮੁੰਬਈ ਵਿਖੇ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 22, ਹਿਸਾ ਨੰਬਰ 7 [ਸੀ.ਟੀ.ਐਸ. ਨੰਬਰ 99, 99 (1 ਤੋਂ 16) ਅਤੇ 114] ਵਾਲੇ ਪਲਾਟ 'ਤੇ 64 ਫਲੈਟਾਂ ਅਤੇ 13 ਦੁਕਾਨਾਂ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀ ਸੀ।ਜਿਹੜੇ ਵਿਅਕਤੀ ਉਕਤ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਸਬੰਧਤ ਫਲੈਟਾਂ ਅਤੇ ਦੁਕਾਨਾਂ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਸਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਖਰਕਾਰ ਇੱਕ ਸਹਿਕਾਰੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੁਸਾਇਟੀ ਬਣਾਈ, ਜੋ ਇਸ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਹੈ ('ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ')। ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ-ਬਿਲਡਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕਈ ਵਿਵਾਦ ਹੋਏ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਜੋ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੁਆਰਾ 2005 ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 120 ਹੈ।

3.2. ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ 1994 ਤੋਂ 2002 ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਕਈ ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਕੁਝ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਇਕਾਈਆਂ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਆਕਾਰ ਦੀਆਂ ਵਪਾਰਕ ਇਕਾਈਆਂ ਖਰੀਦੀਆਂ ਸਨ ਪਰ, ਸਹਿਮਤ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਕਿਉਂਕਿ ਅੰਦਰੂਨੀ ਕੰਮ ਅਧੂਰੇ ਰਹਿ ਗਏ ਸਨ; ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਵੀ ਅਸਫਲ ਰਹੇ। ਇਹ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕੰਮਾਂ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਤੱਕ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਰਕਮ ਉਧਾਰ ਲਈ ਅਤੇ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਬਹਾਨੇ ਕਿ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਧੂਰੇ ਕੰਮਾਂ

ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਜਾਏਗੀ; ਅਤੇ ਇਹ ਪਹਿਲੂ 12.07.1998 ਨੂੰ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

3.2.1. ਇਹ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੁਝ ਸਮੇਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ; ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 17.12.2003 ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਪਰ, ਲਗਭਗ ਇੱਕ ਦਹਾਕੇ ਬੀਤ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਸਨ; ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ; ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਇਹ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਬੋਝ ਵਜੋਂ, ਆਪਣੀਆਂ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਇਕਾਈਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ-ਆਪਣੇ ਫਲੈਟਾਂ ਅਤੇ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਖਰਚ ਕਰਨੀ ਪਈ; ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਵਾਧੂ ਟੈਕਸਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕਰਨਾ ਪਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਘਾਟ ਸੀ ਅਤੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਮਾਲਕੀ ਫਲੈਟਾਂ (ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਨ, ਨਿਰਮਾਣ, ਵਿਕਰੀ, ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਤਬਾਦਲੇ ਦਾ ਨਿਯਮ) ਐਕਟ, 1963 ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਅਤੇ 11 ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਸੀ। ('MOFA')।

[1] ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕਈ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਵੀ ਉਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਏ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਲੜੀ ਤੋਂ ਹਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

XXXXXX

3.2.2. ਉਪਰੋਕਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ:

a) ਉਪਰੋਕਤ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਉਣਾ ਅਤੇ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨਾ।

b) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ 'ਤੇ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਰਸਮਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਕੇ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨ/ਜਾਇਦਾਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਹੁੰਚਾਉਣ।

c) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ, ਤਾਂ ਜੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਹੋ ਸਕੇ।

d) ਅਸਥਾਈ ਕਰਜ਼ੇ ਲਈ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 35,16,820/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @ 21% ਦੇ ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ।

e) 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 21% ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ।

f) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ 46,40,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਖਰਚੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ 21% ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ।

g) ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਲਈ ਰਾਖਵੇਂ ਪਲਾਟ 'ਤੇ ਬਾਗ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ।

g) ਮਾਣਯੋਗ ਫੋਰਮ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਨੰਬਰ ਵਾਲੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ, ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ ਲਾਗਤ ਲਈ 2,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੰਭਾਵਿਤ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ।

h) ਅਜਿਹੀਆਂ ਹੋਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਰਾਹਤਾਂ ਲਈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤ ਢੁਕਵੇਂ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਸਮਝਣ।

XXXXXX

ਮੈਸਰਜ਼ ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮੈਸਰਜ਼ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਕੋ-ਆਪ. ਐਚ.ਐਸ.ਜੀ. ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਟਿਡ[ਦਿਨੇਸ਼ ਮਹੇਸ਼ਵਰੀ, ਜੇ.] 613

3.3. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਲਈ ਆਪਣੇ ਵੱਖਰੇ ਜਵਾਬੀ ਸੰਸਕਰਣ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ। ਇਹ ਕਹਿਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਵਧਾ-ਚੜ੍ਹਾ ਕੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਕਤ ਰਕਮ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਉਕਤ ਪਲਾਟ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਅਣਖਪਤ ਐਫਐਸਆਈ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ। ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਰਜਿਸਟਰਡ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਿਹੜਾ ਤੱਥ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲੁਕਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਦੇਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਬਲਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰੁਕਾਵਟ ਕਾਰਨ ਹੋਈ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ-ਆਪਣੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀਆਂ/ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ, ਜੋ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕਾਰਨ ਦੱਸੋ ਨੋਟਿਸਾਂ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਈਆਂ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਤੋਂ ਵੀ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਿਵਲ ਕੰਮ ਪੂਰੇ ਕੀਤੇ।

3.4. ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ 21.03.2013 ਨੂੰ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ (d) ਨੂੰ ਦਬਾਇਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ; ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ (f) ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਸੀ; ਅਤੇ ਹਾਲਾਂਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਤਬਦੀਲੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੀ ਇਸ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੱਸਿਆ ਹੈ:

"(1) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ 35,16820/- ਰੁਪਏ (ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ (d) ਭਾਵ ਅਸਥਾਈ ਕਰਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ) ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਨੂੰ 21% ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਦਬਾਅ ਨਹੀਂ ਪਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

2) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ 17/12/03 ਅਤੇ 14/12/03 ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਦੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ 10 (f) ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਸਨ।

3) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਤਬਦੀਲੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਬੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੈ।

XXXXXX

3.4.1. ਇਸ ਮੋੜ 'ਤੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕਤਾ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਉਪਰੋਕਤ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਦੇ 14.12.2003 ਅਤੇ 17.12.2003 ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨੋਟ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ:-

"14/12/03 ਨੂੰ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨਾਲ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਦੇ ਵੇਰਵੇ।

1. ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਬੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦਾ ਖਰਚਾ ਬਿਲਡਰਾਂ ਦਾ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਬਿਲਡਰ ਸਹਿਮਤ ਹੋਏ ਹਨ।

2. ਪਿਛਲੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਰਾਂ ਨੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਖਾਤਿਆਂ ਲਈ 15,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਬਾਰੇ, ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਕਰਜ਼ਿਆਂ, ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਆਦਿ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਵਜੋਂ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ।

3. ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਇਕ ਹੋਰ ਮੀਟਿੰਗ ਬੁੱਧਵਾਰ ਯਾਨੀ 17/12/03 ਨੂੰ ਰਾਤ 9:00 ਵਜੇ ਨਮਾਜ਼-ਏ-ਈਸ਼ਾ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੋਵੇਗੀ।

4. ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਹੈ ਕਿ ਹੁਣ ਤੋਂ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਦੇ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਚਾਰਜ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਸੁਸਾਇਟੀ (ਪ੍ਰੋਪ.) ਦੇ ਹੋਣਗੇ।

5. ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਸੁਖਾਵੇਂ ਮਾਹੌਲ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤ ਹੋਈ ਅਤੇ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਸਾਰੇ ਮੌਜੂਦਾ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਖੁਸ਼ੀ ਨਾਲ ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਹੈ।

"ਮਿਤੀ: 17.12.2003

<u>ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨਾਲ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਦੇ ਵੇਰਵੇ</u>

01. ਜਿਵੇਂ ਕਿ 14.12.03 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਇਆ ਬਕਾਏ/ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇਣ ਲਈ ਮੀਟਿੰਗ ਰਾਤ 9.30 ਵਜੇ ਬਿਲਡਰ ਦਫ਼ਤਰ ਵਿਖੇ ਹੋਈ।

2. ਬਿਲਡਰਾਂ ਨੇ ਪਿਛਲੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਈ ਗਈ 25,00,000.00 ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਮੰਨ ਲਿਆ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਬੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 'ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ' ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਦੀ ਤਰਜੀਹ ਹੋਵੇਗੀ।

3. 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਸਹਿਮਤ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਬਾਰੇ, ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਛੇ ਤੋਂ ਨੌਂ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰੇਗਾ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਮੈਂਬਰ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਏ।

<u>XXXXXX</u>

4. ਮੌਜੂਦਾ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸਾਰੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸੀ, ਅਤੇ ਸਾਰਿਆਂ ਨੇ 16.12.03 ਨੂੰ ਆਪਸ ਵਿੱਚ ਹੋਈ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇਣ ਲਈ ਹਾਜ਼ਰ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਸੀ।

5. ਮੀਟਿੰਗ ਸੁਖਾਵੇਂ ਮਾਹੌਲ ਵਿੱਚ ਸਮਾਪਤ ਹੋਈ। "

3.5. ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਆਪਣੇ ਪੱਤਰ/ਨੋਟਿਸ ਮਿਤੀ 09.07.1993 ਰਾਹੀਂ ਕਥਿਤ ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਏ ਸਨ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਫਲੈਟ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ 1995 ਤੋਂ 2002 ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਕਿਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; ਕਿ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਸਾਲ 2005 ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ; ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ/ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇੰਤਕਾਲ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਣਥੱਕ ਯਤਨ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਸਨ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕੁਝ ਨਮੂਨੇ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਖਰਚੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਸੂਲੇ ਗਏ ਸਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਿਵਲ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ 46,40,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਖਰਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

3.6. ਇਸ ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ 90

ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪਾਲਣਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 35,16,820/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਦਬਾਅ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ @ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸੀ। ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਉਕਤ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਲੱਗੇਗਾ।

XXXXXX

3.7. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਗਰਾਨੀ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੈ:-

"[8]. ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇਯੋਗ ਰਿਕਾਰਡ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਰਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕੁਝ ਨਮੂਨੇ ਦੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਰਜਿਸਟਰਡ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਹਿਮਤੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁੰਡਿਆਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਹ ਦੋਸ਼ ਇਕੱਠੇ ਕੀਤੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ

ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਕੰਮ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਨੂੰ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਸਥਾਈ ਕਰਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 35,16,820/- ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਅੱਗੇ ਕੋਈ ਟਿੱਪਣੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਿਵਲ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ 46,40,000/- ਰੁਪਏ ਖਰਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਮੁਦਰਾ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹਾਂ. ਰਜਿਸਟਰਡ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਬਾਗ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਪਰੇ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਨੂੰ ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਦੀ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹ ਦੁਆਰਾ ਬੇਨਤੀ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

XXXXXX

[9]. ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਰੋਧੀ ਇੰਤਕਾਲ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ.(MOFA) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਜੋ ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਮਜ਼ੋਰ ਸੇਵਾ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਬੋਝ ਨਿਭਾਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਤੋਂ

ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਫਲ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਆਦੇਸ਼

(1) ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ।

(2) ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਮਾਰਤ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਟੁਕੜੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਟਾਈਟਲ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਲਈ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਕੇ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਰਵੇਖਣ ਨੰਬਰ 22, ਹਿਸਾ ਨੰਬਰ 7 ਅਤੇ ਸੀਟੀਐਸ ਨੰਬਰ 99 99 (1 ਤੋਂ 16) ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ; ਅਤੇ ਗ੍ਰੇਟਰ ਬੰਬਈ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਵਾਰਡ ਨੰਬਰ ਕੇਐਨ 150512-00 ਨੰਬਰ K-5125 (1-2) 89A 90 K-5125 (3) 898 K-5126 (1) 88 ਅਤੇ K-5126 (3) 8890 ਵਿੱਚ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਵਿਰੋਧੀ ਨੂੰ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਪਾਲਣਾ ਤੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ।

(3) ਵਿਰੋਧੀਆਂ ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਭਾਵ 04/10/2005 ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਆਜ @ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ 26,25,000/- ਰੁਪਏ (ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ 'ਤੇ ਲੁਕਾਉਣ ਲਈ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ) ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ, ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਦਰ 04/10/2005 ਤੋਂ 04/10/2005 ਤੱਕ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ।

(4) ਵਿਰੋਧੀ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਖੁਦ ਸਹਿਣ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਖਰਚੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੇ।

(5) ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਾਪੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣ।

3.8. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਕਰਜ਼ਾ ਰਾਸ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਤਤਕਾਲੀ ਪ੍ਰਧਾਨ, ਜੋ ਸਾਰੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰ ਚੁੱਕੇ ਸਨ, ਦਾ ਨਾਮ ਹਟਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਮੁੱਦਿਆਂ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੁੰਦਾ; ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਤਬਦੀਲੀਆਂ / ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਸੀ।

XXXXXX

3.9. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਕੋਈ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇਸ ਦੀ ਅਪੀਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਮੈਰਿਟ ਦੇ

ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਰਿਕਾਰਡ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਬਕਾਇਆ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਥਿਤ ਪੈਸਾ ਲਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਾਖਲੇ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹੇ ਹੋਏ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸਨ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਵਰਤ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਇਹ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਇੱਕ ਸਮਾਂਬੱਧ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕੁਝ ਸੋਧਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ।

3.10. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰੀਖਣ, ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ:

"10. ਮੈਂ ਦੋਵਾਂ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਮੈਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹਾਂ ਕਿ ਸਾਰੀਆਂ ਰਸੀਦਾਂ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਪ੍ਰਧਾਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਉਸ ਨੂੰ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਲੜੀ ਤੋਂ ਹਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪੈਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਸਿਰਫ ਅਨੁਮਾਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ 'ਤੇ

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਵਜੋਂ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਵੀ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਹ 17.03.2003 ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਲਈ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇਹ ਰਕਮ ਅਦਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦੇ ਨਾਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਖੁਦ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 25 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ।

11. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ.(MOFA) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਹੈ। ਓ.ਪੀ. ਵੱਲੋਂ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਕਿ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਅਤੇ ਸੋਧਾਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ ਅਤੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਸਥਿਤੀ ਓ.ਪੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਖੁਦ ਬਣਾਈ ਗਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨਾ ਓ.ਪੀ. / ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਕਮੀ ਹੈ।

XXXXXX

12. ਐਫ.ਐਸ.ਆਈ. ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਆਉਂਦਿਆਂ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਤ ਨੰਬਰ 42 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ / ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਾਧੂ

ਐਫ.ਐਸ.ਆਈ. ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਓ.ਪੀ. 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੇ, ਜੋ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਉਪਲਬਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਿੱਚ ਵੀ ਉਪਲਬਧ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ.(MOFA) ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵੈਭਵ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਇਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਲਈ ਪੂਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸੰਚਾਰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਸਮਾਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਯਮ ਅਨੁਸਾਰ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੇ ਵਿਕਰੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਸਿਰਲੇਖ ਦੱਸਣ ਦੀ ਕੋਈ ਮਿਆਦ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

13. ਕਿਉਂਕਿ ਓ.ਪੀ. ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ 'ਤੇ ਪੂਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਉਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਟਿੱਪਣੀ ਤੋਂ ਇਹ ਵੀ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਏ ਗਏ ਸਵਾਲਾਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਖੁਦ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਵਿੱਚ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਅਤੇ ਕਮੀ ਵਰਤ ਰਹੇ ਹਨ। ਕਿਉਂਕਿ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਓ.ਪੀ. ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਲਈ, ਓ.ਪੀ. ਨੂੰ ਸਮਾਂਬੱਧ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਓ.ਪੀ. ਨੂੰ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਿਰਲੇਖ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਦੱਸਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ, ਸ਼ਰਤ ਨੰਬਰ 42 ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ.(MOFA) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਲਈ, ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਹੋਂਦ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਵਜੋਂ ਦੇਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ. ਕਿਉਂਕਿ ਓ.ਪੀ. ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਓ.ਪੀ. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ / ਓ.ਪੀ. ਵੱਲੋਂ ਨਿਰੰਤਰ ਕਮੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਮੈਨੂੰ ਓ.ਪੀ. ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫਿਰ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ। 1,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ ਦਾ ਜੁਰਮਾਨਾ 17.03.2015 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਸੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਸੋਧਾਂ, ਵਾਧੇ ਅਤੇ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਮੈਂ ਅੱਜ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 3 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦਾ ਹਾਂ। ਇਹ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਹੁਣ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਰਕਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਨਿਯਮਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਅਤੇ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦੀ।

XXXXXX

14. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਬਾਰੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਇਤਰਾਜ਼ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੁਣ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਾ ਤਕਨੀਕੀ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਨੂੰ ਹਰਸ਼ਦ ਚਿਮਨ ਲਾਲ ਮੋਦੀ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਯੂਨੀਵਰਸਲ ਅਤੇ ਹੋਰ, ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 2005 ਐਸ.ਸੀ. 4446 ਵਿੱਚ ਮਾਣਯੋਗ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਸਮਰਥਨ ਮਿਲਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮਾਣਯੋਗ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ:

‘ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਖੇਤਰੀ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ 'ਚ ਮੁੱਦਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਅਜਿਹਾ ਇਤਰਾਜ਼ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ ਇਸ ਨੂੰ ਅਗਲੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

XXXXXX

15. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 28,00,000/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਅੱਠ ਲੱਖ ਰੁਪਏ) ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @ 8% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਲੱਗੇਗਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 60 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ (ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ) ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ। ਇਹ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਵੇਰਵੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਦੱਸਣਗੇ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਵੀ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ। ਸਾਲ 2015 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 109 ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

4. ਉਪਰੋਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਸਥਿਤੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧੂ ਉਸਾਰੀਆਂ / ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ, ਜਿਸ ਕਾਰਨ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨੇ ਚਾਹੀਦੇ ਸਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸ਼੍ਰੀ ਨਜ਼ੀਰ ਐਚ. ਕਾਦਰੀ ਦੁਆਰਾ 01.10.2002 ਨੂੰ ਲਿਖੇ ਜਵਾਬੀ ਪੱਤਰ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ-ਆਪਣੇ ਫਲੈਟਾਂ/ਦੁਕਾਨਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦਲੀਲ

ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ 21.03.2013 ਦੇ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੀ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਤਬਦੀਲੀ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣ ਦਾ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ ਵਾਧੂ ਢਾਂਚਿਆਂ/ਤਬਦੀਲੀਆਂ/ਵਾਧੇ ਨੂੰ ਹਟਾਉਣਾ ਬੰਬਈ ਵਿਖੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਆਫ ਜਸਟਿਸ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ 2015 ਦੀ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 970 ਦੀ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ-ਵਸਤੂ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 12.06.2017 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਕਿ ਸਬੰਧਤ ਵਾਰਡ ਦਾ ਇੱਕ ਨਾਮਜ਼ਦ ਅਧਿਕਾਰੀ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕਰੇਗਾ ਤਾਂ ਜੋ ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਕੀ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀਆਂ / ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਤਬਦੀਲੀਆਂ / ਵਾਧੇ / ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਸਨ; ਅਤੇ ਜੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਉਲੰਘਣਾਵਾਂ ਪਾਈਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਢਾਹੁਣ ਜਾਂ ਹਟਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇ।

XXXXXX

4.1 ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਅਪੀਲ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਤਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਇਹ ਰਕਮ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗੰਭੀਰ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ

ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਭਾਵੇਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਏ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ, ਪਰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ/ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਉਸਾਰੀ/ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ; ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਗਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ।

5. ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਉਣ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਇਹ ਦਲੀਲ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ/ਵਪਾਰਕ ਇਕਾਈਆਂ ਨੂੰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਬਲਕਿ ਪਾਣੀ, ਬਿਜਲੀ ਮੀਟਰ ਆਦਿ ਵਰਗੀਆਂ ਬੁਨਿਆਦੀ ਸਹੂਲਤਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਵੀ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ; ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਬਾਰੇ ਬਹੁਤ ਕੁਝ ਦੱਸਦਾ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਮਾਰਤ ਉਸੇ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਾਲੇ ਦਿਨ ਸੀ; ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ / ਉਸਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਦਾ ਖੰਡਨ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਣਅਧਿਕਾਰਤ ਉਸਾਰੀ ਜਾਂ ਤਬਦੀਲੀ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨਾਲ ਪੱਤਰ-ਵਿਹਾਰ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਲੋੜਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬੋਝ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ 'ਤੇ ਪਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ

ਗੈਰ-ਵਾਜਬ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਿਸਦਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਸੀ; ਅਤੇ ਮਨੋਰੰਜਨ ਗਰਾਊਂਡ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਮੌਜੂਦ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਕਤ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਇੱਕ ਗੈਰਾਜ ਮਾਲਕ ਦੁਆਰਾ ਪਾਰਕਿੰਗ ਸਪੇਸ ਵਜੋਂ ਵਰਤਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

---

[2] ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਹੈ ਕਿ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਲੋੜੀਂਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 2015 ਦੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 970 ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ 2018 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਨੰਬਰ 221 ਵਿੱਚ 07.01.2019 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਹੈ।

XXXXXX

6. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸਮੱਗਰੀ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹਾਂ ਕਿ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਪਰ ਫਿਰ, ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਹੋਰ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਢੁਕਵੀਂ ਸੋਧ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

7. ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਅਪੀਲ

ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਛੇਤੀ ਤੋਂ ਛੇਤੀ ਨਹੀਂ ਉਠਾਈ ਗਈ ਸੀ; ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੈਰਿਟ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਹੈ, ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਤਕਨੀਕੀ ਇਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਸਾਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਪੜ੍ਹਾਅ 'ਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਸਥਿਰ ਹੈ।

XXXXXX

8. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕੇਸ ਦੇ ਗੁਣਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਕਹਿਣ ਲਈ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ: (i) 35,16,820/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਧਾਰ ਲਈ ਗਈ ਸੀ; (ii) ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ ਇਕੱਤਰ ਕੀਤੇ 26,25,000/- ਰੁਪਏ; ਅਤੇ (iii) ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀਆਂ ਸਬੰਧਤ ਇਕਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਅੰਦਰੂਨੀ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਲਈ 46,40,000/- ਰੁਪਏ। 21.03.20133 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਰਾਹੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ ਅਸਥਾਈ ਕਰਜ਼ੇ ਵਜੋਂ 35,16,820/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਉਕਤ ਰਕਮ ਬਾਰੇ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ (d) 'ਤੇ ਦਬਾਅ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ 17.12.2003 ਅਤੇ 14.12.2003 ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਦੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ (f) ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਸੰਪੂਰਨਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਕੇ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਦਿਆਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-

ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਿਵਲ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ 46,40,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਖਰਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਕਿ 26,25,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਰਿਫੰਡ ਸਬੰਧੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਉਦੋਂ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਸਨ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਠੋਸ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਪ੍ਰਧਾਨ, ਜਿਸ ਨੇ ਰਸੀਦ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਲੜੀ ਤੋਂ ਹਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 17.12.2003 ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ।

---

[3] ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੈਰਾ 3.4 ਵਿੱਚ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

[4] ਪੈਰਾ 3.4.1 ਵਿੱਚ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

9. ਜਦੋਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾਵਾਂ ਨੂੰ 21.03.2013 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਪਹਿਲੀ ਝਲਕ ਵਿੱਚ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ (d) ਵਿੱਚ ਅਸਥਾਈ ਕਰਜ਼ੇ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾਵਾਂ (e) ਅਤੇ (f) ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਸਿਵਲ ਕੰਮ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਈ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਵਿਵਾਦ ਚੱਲ ਰਹੇ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮੁਦਰਾ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਾਦ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ; ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਹੱਲ ਲਈ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ (d) ਤੋਂ (f) ਤੱਕ ਦੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਅਤੇ 21.03.2013 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਅਤੇ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪਣਾਏ ਗਏ ਮਤਿਆਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ

ਵਿੱਚ ਵੇਖਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾਵਾਂ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸੋਧੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਸੰਗ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਲਏ ਗਏ ਫੈਸਲਿਆਂ ਤੋਂ ਅਲੱਗ ਮੰਨਣਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਹੋਵੇਗਾ।

XXXXXX

10. ਨਿਰਸੰਦੇਹ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ 21.03.2013 ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੇ 17.12.2003 ਅਤੇ 14.12.2003 ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਵੇਰਵੇ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਆਪਣੀ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਹ ਤੁਰੰਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਚਨਬੱਧਤਾ/ਵਾਅਦੇ ਦਾ ਸਨਮਾਨ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਸਹੀ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ ਕਿ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸਮਾਜ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੌਤੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਰਿਕਾਰਡ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਪਲਬਧ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਅਜਿਹੀ ਰਾਹਤ ਉਪਰੋਕਤ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸਮਾਜ ਨੂੰ ਇਹ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਇਸ

ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਪੈਰਾ 10 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ)।

11. ਭਾਵੇਂ ਸਾਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਹਿੱਸਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ, ਫਿਰ ਵੀ ਇਸ ਦੇ ਬਾਕੀ ਹਿੱਸਿਆਂ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਹੋਰ ਵਿੱਤੀ ਰਾਹਤਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ 'ਤੇ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਗਾਈ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਲੋੜੀਂਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਦੇ ਹਰ ਦਿਨ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹੋਰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਹਨ। ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਪਰ ਫਿਰ, ਮਾਮਲੇ ਦਾ ਤੱਥ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਅਜਿਹੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ; ਅਤੇ ਫਿਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਤਬਦੀਲੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਈ ਸਵਾਲ ਖੜ੍ਹੇ ਹੋਏ ਹਨ, ਜਿਸ ਲਈ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੂੰ ਉਠਾਉਣ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਉਣ ਅਤੇ ਫਿਰ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਲਈ, ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਦੇਣਦਾਰੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਜਾਪਦਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪਤਾ ਲਗਾਉਣ ਲਈ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਇਆ ਹੈ; ਅਤੇ ਜੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਸ ਦੀ ਹੱਦ. ਇਸ ਲਈ, ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

XXXXXX

12. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਜਿਸਟਰਡ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਅਧੀਨ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਦੱਸਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਪਣੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਤੋਂ ਬਚ ਨਹੀਂ ਸਕਦੇ ਪਰ ਫਿਰ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਅਤੇ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ; ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਬਾਰੇ ਵਿਵਾਦ/ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾ ਅਜੇ ਤੱਕ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਹਰ ਦਿਨ ਦੇਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਇਨਾਮ ਦੇਣਾ ਬੇਲੋੜਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀਆਂ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜਿਸ ਕਰਕੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ; ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ 2015 ਦੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 970 ਵਿੱਚ 12.06.2017 ਅਤੇ 07.01.2019 ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, 1,000/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ ਦਾ ਜੁਰਮਾਨਾ ਇਸ ਸਮੇਂ ਮੁਆਫ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਪਰ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸਬੰਧਤ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਉਚਿਤ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ।

13. ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਵੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ

ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਗਤ ਨੂੰ ਆਸਾਨ ਬਣਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

14. ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ:

(i) ਮਿਤੀ 07.03.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ, ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਨੂੰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੱਜ ਤੋਂ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਇਸ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਗੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਇਹ ਰਕਮ ਅੱਜ ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @8% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਹੋਵੇਗੀ।

(ii) ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਦੂਜਾ ਹਿੱਸਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 3,00,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(iii) ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਇਕ ਹੋਰ ਹਿੱਸਾ, ਜਿਸ ਵਿਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਪੂਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਦਿਨ 1,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(iv) ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ: (ਏ) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਵੱਲੋਂ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨਗੇ; ਅਤੇ (ਅ) ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਮੈਂਬਰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਵੱਲੋਂ ਲੋੜਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਵੀ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਗੇ (2015 ਦੇ ਡਬਲਯੂ.ਪੀ. ਨੰਬਰ 970 ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ) ਅਤੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਲਈ, ਜੇ ਲੋੜ

ਪਈ ਤਾਂ ਉਹ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਤੋਂ ਲੋੜੀਂਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਹੋਣ ਦੇ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਸੁਸਾਇਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੰਤਕਾਲ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਗੇ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਉਚਿਤ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਵੀ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

(v) ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ 'ਤੇ ਲਗਾਈ ਗਈ ਲਾਗਤ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਸਹਿਣ ਕਰਨ ਲਈ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

15. ਇਸ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ 07.03.2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਉੱਪਰ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੋਧਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ 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