ਬ੍ਰਿਗੇਡ ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ਿਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ
ਬਨਾਮ
ਅਨੀਲ ਕੁਮਾਰ ਵਿਰਮਾਨੀ & ਓਆਰਐਸ.
(ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1779 ਦਾ 2021)
ਦਸੰਬਰ 17, 2021

ਹੇਮੰਤ ਗੁਪਤਾ ਅਤੇ ਵੀ. ਰਾਮਸੁਬ੍ਰਮਣੀਅਨ, ਜੇ.ਜੇ.

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019: ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ): ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਮੁਕੱਦਮਾ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਬਲਾਕ ਨਾਮਲੀ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ, ਬਲੂ ਬਲਾਕ, ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 1134 ਇਕਾਈਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ – 91 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ 51 ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ ਕੀਤੀ, ਇੱਕਠੇ ਹੋ ਕੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਤਾਂ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗ ਸਕਣ – ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਨਾ ਸਿਰਫ 91 ਅਰਜ਼ੀਦਾਰਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ, ਪਰ ਉਸੇ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਣ ਵਾਲੇ ਹੋਰ ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਵੀ, ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਾਮਲਾ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ – ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ – ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ – ਫੈਸਲਾ: ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਇੱਕ ਜਾਂ ਹੋਰ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ, ਜਿੱਥੇ ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਸਾਰੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ – ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸ਼ਰਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰਿਆਂ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ – ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 38(1) ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ. ਦੇ ਆਰਡਰ.I ਰੂਲ.8 ਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਧਾਰਾ 2(5)(ਵੀ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ – ਆਰਡਰ.I ਰੂਲ.8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ ਕਾਰਨ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਨੂੰ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਕਰਦੀ ਹੈ – ਚੂੰਕਿ “ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ” ਆਰਡਰ.I ਰੂਲ.8, ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ. ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀ ਲਈ ਇੱਕ ਪੂਰਵ ਸ਼ਰਤ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬੀਆਂ ਲਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ ਜੋ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਨੂੰ ਦਿਖਾਉਣ – ਕੁੱਲ ਬਣਾਏ ਗਏ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ 1134 ਸੀ

ਪਰ ਅੰਬਰ ਬਲਾਕ ਦੇ 386 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਸਬੰਧੀ ਕੋਈ ਦਲੀਲਾਂ ਨਹੀਂ ਸਨ – ਬਲਿਊ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਦੇ ਬਾਕੀ 748 ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਸਬੰਧੀ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸਨ – ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਵਿਅਕਤੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਿਲਡਰ ਖਿਲਾਫ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਾਇਆ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ – ਪਰ ਕਾਰਨ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਹਿੱਤ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਨਾਲ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵੀ ਸਾਰੇ 1134 ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦੀ – ਜਵਾਬਦੇਹ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਹਿੱਤ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਦਾ ਪ੍ਰਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ – ਇਸ ਲਈ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦੇਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ – ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਇਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਵਰਤਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 1134 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ।

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 – ਧਾਰਾ 35(1)(c) – ਵਿਆਖਿਆ ਦੀ – ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਨੇ ਕੁਆ ਨੈਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਇਕੋ ਹਿੱਤ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ – ਦਿਲਚਸਪ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਵਿੱਚ ਦੋ ਸੈੱਟ

ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਰਥਾਤ, (i) “ਦੀ ਤਰਫੋਂ”, ਅਤੇ (ii) “ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ” ਵਿੱਚ “ਜਾਂ” ਵਿਖਾਵਾ ਹੈ – ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਜਾਂ ਤਾਂ “ਦੀ ਤਰਫੋਂ” ਜਾਂ “ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ” ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦਾ ਇਕੋ ਹਿੱਤ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ – ਓਰ.ਆਈ ਰੂਲ 8, ਸੀਪੀਸੀ, ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ ਦੋਵੇਂ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਦੋ-ਰਾਹ ਟ੍ਰੈਫਿਕ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ – ਇਹ ਨਾ ਸਿਰਫ ਵਾਦੀਆਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਅਤੇ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ – ਚੂੰਕਿ “ਹਿੱਤ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ” ਓਰ.ਆਈ ਰੂਲ 8, ਸੀਪੀਸੀ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਲਈ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਹੈ, ਜਿਸਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਜੋ ਹਿੱਤ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਨੂੰ ਦਿਖਾਉਣ।

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 - ਧਾਰਾ 35(1)(c) – ਹਿੱਤ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ – ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ, ਸਾਰੇ 1134 ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦੀ – ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਹਿੱਤ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਦਾ ਪ੍ਰਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਗਣਯ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀ ਦੇਰੀ ਸੀ।

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986: ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 – ਐਕਟ 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 12(1)(ਸੀ) ਜਾਂ 2019 ਦੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) – ਧਾਰਾ 12(1)(ਸੀ) ਜਾਂ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਲਈ, ਦਾਅਵੇ ਅਤੇ ਰਾਹਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ – ਜੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ 1134 ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ।

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019: ਧਾਰਾ 2(5)(ਆਈ), ਧਾਰਾ 36(1) – ਵਿਆਖਿਆ – ਉਪਭੋਗਤਾ – ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 2(5)(ਆਈ) ਵਿੱਚ “ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ” ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਪ੍ਰਯੋਗ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ – ਜੇ ਸਵਰ “ਇੱਕ” ਅਤੇ ਸ਼ਬਦ “ਉਪਭੋਗਤਾ” ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(5)(ਆਈ) ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 2(5)(ਵੀਆਈ) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਦੇ ਸਮੇਂ ਇੱਕ ਭਿਆਨਕ ਨਤੀਜਾ ਨਿਕਲੇਗਾ – ਧਾਰਾ 2(5)(ਵੀਆਈ) ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਮੌਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, “ਉਸ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ” ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੋਵੇਗਾ – ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸ਼ਬਦ “ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ” ਅਤੇ “ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ” ਨੂੰ ‘ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ’ ਅਤੇ ‘ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀਆਂ’ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਮਝਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਂਦਾ, ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਅਰਥਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ – ਸਾਮਾਨ ਧਾਰਾ ਐਕਟ, 1897 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ, ਸਿੰਗਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ ਬਹੁਵਚਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਸਾਰੇ ਕੇਂਦਰੀ ਐਕਟਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਾ ਹੋਵੇ – ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(5) ਜਾਂ 35(1)(ਸੀ) ਜਾਂ 38(1) ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਸਿੰਗਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ, ਭਾਵ, “ਉਪਭੋਗਤਾ” ਨੂੰ ਬਹੁਵਚਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਾ ਕਰੇ – ਧਾਰਾ 35(1) ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(5) ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦਾ ਸਹੀ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ: (i) ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ; (ii) ਇੱਕ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੰਘ ਵੱਲੋਂ; (iii) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਹੋਰ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਆਪਣੀਆਂ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਵਾਰਣ ਲਈ; (iv) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ; ਅਤੇ (v) ਕੇਂਦਰੀ ਸਰਕਾਰ, ਕੇਂਦਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1. ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਨਾਲ ਹੀ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਤੱਥ ਕਿ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਟਾਈਮਲਾਈਨ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੇ 386 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਨੂੰ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਜਾਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਦੀ ਟਾਈਮਲਾਈਨ ਬਾਰੇ ਦਾਅਵੇ ਵਿੱਚ ਜ਼ਰੂਰੀ ਦਾਅਵੇ ਕਰਨੇ

ਚਾਹੀਦੇ ਸਨ, ਤਾਂ ਜੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਤਿੰਨੇ ਬਲਾਕਾਂ ਦੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਮੰਨੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਹੁਣ ਆਓ ਦੇਖੀਏ ਕਿ ਕੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਦੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਤ

2. ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ, ਜਿੱਥੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਸਭ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਸਭ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਬੇਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਨਕੁਆ ਨੈਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਭ ਉਪਭੋਗਤਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਦਿਲਚਸਪ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਵਿੱਚ ਦੋ ਸੈੱਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ "ਜਾਂ" ਦਾ ਵਿਭਾਜਨ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, (i) “ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ”। ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਅਧੀਨ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਸਭ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ “ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ” ਜਾਂ “ਲਾਭ ਲਈ” ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 14, 15]

3. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 38(11) ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਸੰਹਿਤਾ, 1908 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਨੁਸੂਚੀ ਦੇ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਧਾਰਾ 2(5)(v) ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ, ਜੋ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਜਿੱਥੇ ਬਹੁਤ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ। ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8, ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ, ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਦੇ ਵਿਪਰੀਤ ਦੋਵੇਂ ਪਾਸਿਆਂ ਨੂੰ ਸੰਚਾਲਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਦੋ-ਰਾਹ ਟ੍ਰੈਫਿਕ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਨਾ ਸਿਰਫ ਮੁਦਾਇਆਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਅਤੇ ਬਚਾਉ ਕਰਨ ਦੀ ਵੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 16, 17]

4. ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਕਾਰਨ ਦੇ ਕਾਰਵਾਈ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ, ਆਰਡਰ I ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ 1 ਅਤੇ 3 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੰਹਿਯੋਗੀ ਹੈ। ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 1, ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ, ਕਈ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮੁਦਾਇਆਂ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਆਰਡਰ I, ਨਿਯਮ 3 ਕਈ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮੁਦਾਇਆਂ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 1 ਜਾਂ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 3 ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਲਈ, ਰਾਹਤ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਉਸੇ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਤਪੰਨ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਸੰਯੁਕਤ, ਵਿਖਰਾ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਹੈ। ਕਿਸੇ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਆਰਡਰ I ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ 1 ਅਤੇ 3 ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹਨ। ਇਸੇ ਲਈ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਨੂੰ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 19, 20]

5. ਜਿਵੇਂ ਕਿ "ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ" ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8, ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਗਿਆ ਸੈਕਸ਼ਨ 35(1)(c) ਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਲਈ ਇੱਕ ਬੇਨਤੀ ਦੀ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਜੋ ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਦਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕਰਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਤਿੰਨ ਬਲਾਕਾਂ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੁੱਲ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਜੋ ਕਿ ਲਗਭਗ 20 ਪੰਖਾਂ (ਐਂਬਰ ਅਤੇ ਬਲੂ ਬਲਾਕਾਂ ਵਿੱਚ ਹਰੇਕ ਵਿੱਚ 7 ਪੰਖ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 6 ਪੰਖ) ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਸਨ, 1134 ਸੀ। ਜਿਹੜੇ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੇ 7 ਪੰਖਾਂ ਵਿੱਚ 386 ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਭਾਵੇਂ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ ਬਚੇ 748 ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਵਿਅਕਤੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਿਲਡਰ ਖਿਲਾਫ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਾਇਆ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਕਾਰਨ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਦੇ ਅਸਤਿਤਵ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਸਵਾਲ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕੁਝ ਨੇ ਇਸਨੂੰ

ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਰੋਧ ਜਾਂ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ, ਜਦਕਿ ਕੁਝ ਹੋਰਾਂ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ (i) ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਵਿਰੋਧ ਹੇਠ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ; (ii) ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਵਿਰੋਧ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ; ਅਤੇ (iii) ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਕੋਲ ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 21]

6. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਅਵਧੀ ਸਾਰੇ 1134 ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਕ ਸਮਾਨ ਪ੍ਰਤੀਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਜਵਾਬੀ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦਾ ਦਾਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਗਣਯ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਵੱਡੀ ਦੇਰੀ ਸੀ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਕਮੀ ਹੋਵੇ। ਕੁਝ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਹੋਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਖਿਲਾਫ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਦਾ ਸਾਧਨ ਕਰਨ ਨਾਲ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਕਰਨਾਟਕ ਰਾਜ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਹਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਚੁਣਨਾ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ 1134 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਜਵਾਬੀਆਂ ਵਾਂਗ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਜੇਕਰ ਜਵਾਬੀਆਂ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਮ ਦਿੱਤੇ ਹੁੰਦੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮਨੋਰੰਜਨ ਲਈ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਉਹ ਬਿਹਤਰ ਹੁੰਦੇ। ਪਰ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਅਜੇ ਤੱਕ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। [ਪੈਰਾ 22, 23]

7. 1986 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12(1)(ਸੀ) ਜਾਂ 2019 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਬਿਨੈ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਸਮੇਂ, ਬਿਨੈਆਂ ਅਤੇ ਰਾਹਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਜੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਵਾਬੀਆਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ 1134 ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਿਆ ਹੁੰਦਾ। [ਪੈਰਾ 29][959-ਸੀ-ਡੀ]

8. ਇਹ ਕਹਿਣ ਦਾ ਕੋਈ ਦਾਇਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਆਰਡਰ ਆਈ ਰੂਲ 8 ਸੀਪੀਸੀ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਕੁਝ ਮਾਮਲੇ ਅਜਿਹੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਸਿਰਫ “ਕੁਝ ਉਪਭੋਗਤਾ” ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ “ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾ” ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋਵੇ। ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਹਨਾਂ ਕੁਝ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਠੇ ਹੋ ਕੇ ਇੱਕ ਸਾਂਝੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਹੋਵੇ। ਇੱਕ ਸਾਂਝੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਉਸ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਵਾਲੇ ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਸਿਰਫ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਉਪਭੋਗਤਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਉਹ ਇੱਕੱਠੇ ਹੋ ਕੇ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ, ਪਰ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਸੁਤੰਤਰ ਅਤੇ ਵੱਖਰੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਹੀ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।[ਪੈਰਾ 34]

9. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 2(5)(i) ਵਿੱਚ "ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ" ਦਾ ਪ੍ਰਗਟਾਵਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਸਵਰ "ਇੱਕ" ਅਤੇ ਸ਼ਬਦ "ਉਪਭੋਗਤਾ" ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 2(5)(i) ਵਿੱਚ ਆਏ ਹਨ, ਨੂੰ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਇਹ ਧਾਰਾ 2(5)(vi) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਦੇ ਸਮੇਂ ਇੱਕ ਭਿਆਨਕ ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ ਲੈ ਜਾਵੇਗਾ। ਧਾਰਾ 2(5)(vi) ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਮੌਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, "ਉਸ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿ" ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸ਼ਬਦ "ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ" ਅਤੇ "ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿ" ਨੂੰ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ' ਅਤੇ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਆਂ' ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਨਾ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਅਰਥਪੂਰਨ ਪੜ੍ਹਾਈ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। [ਪੈਰਾ 35]

10. ਜਨਰਲ ਕਲਾਜ਼ ਐਕਟ, 1897 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ, ਵਿਅਕਤੀਵਾਚਕ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਬਹੁਵਚਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਸਾਰੇ ਕੇਂਦਰੀ ਐਕਟਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਅਸੀਂ ਧਾਰਾ 2(5) ਜਾਂ 35(1)(c) ਜਾਂ 38(11) ਦੇ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹ ਸਕਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੇ ਅਧੀਨ ਤਾਂ ਜੋ ਵਿਅਕਤੀਵਾਚਕ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ, ਭਾਵ

"ਉਪਭੋਗਤਾ" ਬਹੁਵਚਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਾ ਕਰੇ। [ਪੈਰਾ 36]

11. ਧਾਰਾ 35(1) ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(5) ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਣ ਦਾ ਸਹੀ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ: (i) ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ; (ii) ਇੱਕ ਮਾਨਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੰਘ ਵੱਲੋਂ; (iii) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਆਪਣੀਆਂ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਵਾਰਣ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਹੋਰ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਜੋ ਇੱਕੋ ਹਿੱਤ ਰੱਖ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਾ ਵੀ ਰੱਖ ਸਕਦੇ ਹਨ; (iv) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਓਰ ਤੋਂ; ਅਤੇ (v) ਕੇਂਦਰੀ ਸਰਕਾਰ, ਕੇਂਦਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ। [ਪੈਰਾ 38]

12. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 100 ਦੇ ਅਧੀਨ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਭਾਵੇਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 38 ਜੋ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਸੀਪੀਸੀ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਭਾਵੇਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 38 ਦੇ ਉਪ-ਸੈਕਸ਼ਨ (9), (11) ਅਤੇ (12) ਸਿਵਿਲ ਪ੍ਰੋਸੀਜ਼ਰ ਕੋਡ ਦੇ ਕੁਝ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦਾ ਸਿਰਫ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਪਰ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 1 ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਜੋ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵਾਦੀ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਗਲਤ ਸੀ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੱਥ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 35(1)(c) ਨੂੰ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਸੀਪੀਸੀ ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਹਿੰਦਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਵਰਤਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ 1134 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ। [ਪੈਰਾ 39, 40]

ਕੇਸ ਲਾਅ ਰੈਫਰੈਂਸ

[1990] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 272 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 4

(2020) 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 145 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 6

[2018] 14 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1118 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 26

[2019] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1036 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਪੈਰਾ 27

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1779 ਦਾ 2021.

ਨੈਸ਼ਨਲ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 05.04.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 7350 ਦਾ 2020 ਵਿੱਚ ਉਪਭੋਗਤਾ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 880 ਦਾ 2020.

ਜਯੰਤ ਭੂਸ਼ਣ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਮਯੰਕ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਸਰਵੇਸ਼ ਸਿੰਘ ਬਘੇਲ, ਮਿਸ ਆਯਸ਼ਵਰਿਆ ਚੰਦਰਾ, ਅਮਨ ਚੌਧਰੀ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਵਾਦੀ ਲਈ।

ਅਜੀਤ ਕੁਮਾਰ ਸਿਨਹਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਗੋਵਿੰਦ ਜੀ, ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ, ਓਮਾਨਾਕੁੱਤਨ ਕੇ. ਕੇ., ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਵੀ. ਰਾਮਾਸੁਬਰਮਣੀਅਨ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ ਵੱਲੋਂ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ।

ਵੀ. ਰਾਮਾਸੁਬਰਮਣੀਅਨ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਹੁਕਮ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਜਿਸ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਕਸਿਤ ਰਹਿਤੀ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ 51 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ 91 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ, 1000 ਤੋਂ ਵੱਧ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ, ਬਿਲਡਰ ਉਪਰੋਕਤ ਅਪੀਲ ਨਾਲ ਆਇਆ ਹੈ।

2. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸੀਨੀਅਰ ਕੌਂਸਲ ਸ੍ਰੀ ਜੈਅੰਤ ਭੂਸ਼ਣ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਸੀਨੀਅਰ ਕੌਂਸਲ ਸ੍ਰੀ ਅਜੀਤ ਕੁਮਾਰ ਸਿਨਹਾ ਅਤੇ ਦਖਲਦਾਰਾਂ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੌਂਸਲ ਸ੍ਰੀ ਓਮਾਨਾਕੁੱਤਨ ਕੇ. ਕੇ. ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

3. ਲਗਭਗ 1134 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਰਹਿਤੀ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ 51 ਰਹਿਤੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ 91 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੇ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਮੋਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਇੱਕਜੁਟ ਹੋ ਕੇ ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਫਾਈਲ 'ਤੇ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਬੇਨਤੀ ਨਾਲ ਸਾਥ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਤੋਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ, ਨਾ ਸਿਰਫ 91 ਬੇਨਤੀਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ, ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਨੇਕਾਂ ਹੋਰ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਵੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਉਸੇ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦੇ ਹਨ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਉਹ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਜੋ ਉਥੇ ਦੇ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇੱਕ ਕਲਾਸ ਐਕਸ਼ਨ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਮੰਗੀ ਗਈ ਆਗਿਆ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਆਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਸੰਹਿਤਾ ਦੇ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ।

4. ਹਾਲਾਂਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਅਧੀਨ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਲੈ ਕੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜੋ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਹੈ, ਨੇ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਚੇਅਰਮੈਨ, ਤਮਿਲਨਾਡੂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ, ਮਦਰਾਸ ਬਨਾਮ ਟੀ.ਐਨ. ਗਣਪਤੀ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅੰਬ੍ਰਿਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ੁਕਲਾ ਬਨਾਮ ਫੈਰਸ ਇੰਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ। 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ। ਉਸ ਹੁਕਮ ਨਾਲ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਬਿਲਡਰ ਉਪਰੋਕਤ ਅਪੀਲ ਨਾਲ ਆਇਆ ਹੈ।

5. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਨਿਰਮਾਤਾ ਦੀ ਮੁੱਖ ਸ਼ਿਕਾਇਤ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਿਸਟਰ ਜਯੰਤ ਭੂਸ਼ਣ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਅਤੇ ਵੇਚੇ ਗਏ ਕੁੱਲ 1134 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ, ਕੇਵਲ 51 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਇੱਕਠੇ ਹੋ ਕੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਸੱਦਾ ਲਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਇਹ ਘੱਟ ਗਿਣਤੀ ਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਨਹੀਂ ਲੱਭ ਸਕਦੇ। ਇਹ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਸਾਂਝੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਜਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਕੁਝ ਵਿਅਕਤੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਵੀ ਕਰਨਾਟਕ ਰਾਜ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਸੱਦਾ ਲਾਇਆ ਹੈ, ਆਪਣੀਆਂ ਵੱਖਰੀਆਂ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਵਾਰਣ ਲਈ।

6. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਮਿਸਟਰ ਅਜੀਤ ਕੁਮਾਰ ਸਿਨਹਾ, ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਜੋ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ/ਮੂਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਹਨ, ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਹੁਣ ਰੈਸ ਇੰਟੇਗਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਚੇਅਰਮੈਨ, ਤਮਿਲਨਾਡੂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ, ਮਦਰਾਸ ਬਨਾਮ ਟੀ.ਐਨ. ਗਣਪਤੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰਾਂਤ ਸਿੰਘ ਮਲਿਕ & ਓਰਸ. ਬਨਾਮ ਸੁਪਰਟੈਕ ਲਿਮਿਟੈਡ & ਓਰਸ. ਇਹ ਵੀ ਉਸ ਦਾ ਤਰਕ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਕੋਲ ਸਾਰੇ 1134 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਮਾਨ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣ ਲਈ ਇੱਕ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸ਼ਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਨਾ ਸਹੀ ਸੀ।

i. ਓ.ਪੀ. ਨੂੰ ਹਦਾਇਤ ਕਰੋ ਕਿ ਹਰੇਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਿਸਦੀ ਸਮਾਨ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਵਿਕਰੀ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਤੈਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰੋ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ

ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਪੈਰਾ 46 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ "ਕੁੱਲ ਦੇਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ" ਦੇ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਲਈ;

ii. ਓ.ਪੀ. ਨੂੰ ਹਦਾਇਤ ਕਰੋ ਕਿ ਹਰੇਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਜਿਸਦੀ ਸਮਾਨ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਰਕਮ 'ਤੇ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਿਆਜ ਅਦਾ ਕਰੋ, ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਤੇ ਬੇਹੱਦ ਦੇਰੀ ਲਈ ਨਿਰਮਾਣ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੱਕ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਪੈਰਾ 46 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕੁੱਲ ਦੇਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਦਿਆਂ।

iii. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦੇਣ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ; ਅਤੇ/ਜਾਂ

iv. ਇਸ ਮਾਣਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਜੋ ਵੀ ਹੋਰ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਗਲੀ ਰਾਹਤ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਸਹੀ ਲੱਗੇ, ਉਹ ਪਾਸ ਕਰਨਾ, ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਓ.ਪੀ. ਖਿਲਾਫ।

8. ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਨੇ ਉਪਰੋਕਤ ਅਰਦਾਸਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ: (i) ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਾਲ 2013 ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਾ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਸੀ; (ii) ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ "ਬ੍ਰਿਗੇਡ ਲੈਕਫਰੰਟ" ਦੇ ਨਾਮ ਨਾਲ ਸਜਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 1100 ਇਕਾਈਆਂ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਬਲਾਕਾਂ, ਅਰਥਾਤ, ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ, ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਸੀ; (iii) ਕਿ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ, ਜਿਸਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਨੰਬਰ 1 ਵੀ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਸੱਤ ਪੰਖ ਹੋਣੇ ਸਨ, ਅਰਥਾਤ, ਪੰਖ ਏ, ਬੀ, ਸੀ, ਡੀ, ਈ, ਐਫ ਅਤੇ ਜੀ; ਬਲੂ ਬਲਾਕ, ਜਿਸਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਨੰਬਰ 2 ਵੀ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਪੰਖ ਐਚ, ਆਈ, ਜੇ, ਕੇ, ਐਲ, ਐਮ ਅਤੇ ਐਨ ਹੋਣੇ ਸਨ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ, ਜਿਸਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਨੰਬਰ 3 ਅਤੇ 4 ਵੀ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ, ਵਿੱਚ ਪੰਖ ਓ, ਪੀ, ਕਿ, ਆਰ, ਐਸ ਅਤੇ ਟੀ ਹੋਣੇ ਸਨ; (iv) ਕਿ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਡਿਲਿਵਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 30.06.2016 ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਸੀ; (v) ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਿੰਗਾਂ ਲਈ ਕੰਪਲੀਸ਼ਨ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਸਟਰਕਚਰਲ ਸਟੈਬਿਲਿਟੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵੀ 3.05.2017 ਨੂੰ ਕੰਸਲਟੈਂਟ/ਆਰਕੀਟੈਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਅਧਿਵਾਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 28.12.2018 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਦਾ ਅਧਿਵਾਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 25.06.2019 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; (vi) ਕਿ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਿੰਗਾਂ ਦੀ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਡਿਲਿਵਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ 31.01.2018 ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਸੀ; (vii) ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਲਈ ਕੰਪਲੀਸ਼ਨ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 10.08.2018 ਨੂੰ ਆਰਕੀਟੈਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਧਿਵਾਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ 28.12.2018 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ; (viii) ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਅਨਿਆਇਆ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦਾ ਦੋਸ਼ੀ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 5 ਰੁਪਏ ਦਾ ਮਾਮੂਲੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਜਾਂ ਦੇਰੀ ਕਰਨ 'ਤੇ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਜੁਰਮਾਨਾ ਵਿਆਜ ਲਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਸੀ; (ix) ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਨ ਕਾਰਨ, ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮਾਸਿਕ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ, ਲਏ ਗਏ ਕਰਜ਼ਾਂ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਉੱਚੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ ਉੱਠਾਉਣਾ ਪਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਸਰਕਲ ਰੇਟਾਂ ਵਧ ਗਏ ਸਨ; ਅਤੇ (x) ਕਿ ਇਸ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

9. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਿਆਨਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ, ਉਤਰਾਧਿਕਾਰੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਦਾ ਮੁੱਖ ਆਧਾਰ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੂਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਅਰਦਾਸਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕੱਢਿਆ ਹੈ। ਦਿਲਚਸਪ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਅਰਦਾਸ ਵਾਲੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਉਤਰਾਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਕੁੱਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਹਿਸਾਬ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਸਾਰੇ 1134 ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਕੱਠੇ ਤੌਰ 'ਤੇ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਅਰਦਾਸ ਵਾਲੇ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਲਈ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 46 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 46 ਕੋਈ ਵੀ ਅਰਥ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ ਜੇ ਇਸਨੂੰ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 45 ਦੇ ਨਾਲ ਮਿਲਾ ਕੇ ਨਾ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਲਈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 45 ਅਤੇ 46 ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਾਹਰ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਹੈ:

"45. “ਕੁੱਲ ਦੇਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ” ਦਾ ਹਿਸਾਬ—ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕੁੱਲ ਦੇਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕੈਲਕੁਲੇਟ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ:

ਦੇਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਸ਼ੁਰੂ – ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ, ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਨਾ ਰੱਖਦਿਆਂ; ਅਤੇ

ਦੇਰੀ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦਾ ਅੰਤ – ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹੇਠਾਂ ਦੀਆਂ ਦੋ ਤਾਰੀਖਾਂ 'ਚੋਂ ਇੱਕ:

a. ਜਿੱਥੇ ਕਬਜ਼ਾ ਅਧਿਵਾਸ ਪ੍ਰਮਾਣ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਧਿਵਾਸ ਪ੍ਰਮਾਣ ਪੱਤਰ ਦੀ ਤਾਰੀਖ; ਜਾਂ

b. ਜਿੱਥੇ ਕਬਜ਼ਾ ਅਧਿਵਾਸ ਪ੍ਰਮਾਣ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ;

ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸ ਪੈਰਾ 'ਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਹੀ ਗਈ ‘ਕਬਜ਼ਾ’ ਦੀ ਮਤਲਬ ਅਤੇ ਕਿਸਮ ਸਿਰਫ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ 'ਤੇ, ਨਿਰਮਾਣ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ।

46. ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਗੁੰਝਲ ਦੇ ਨਿਸਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਅੰਜਾਮ ਦੇਣ ਅਤੇ ਇਸਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਵਾ ਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੋਵੇਂ ਨੂੰ ਇੱਕੱਠੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਅਤੇ ਅੰਜਾਮ ਦੇਣ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਨੂੰ "ਕਬਜ਼ਾ" ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤੀ ਦੇਰੀ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ। ਜੇਕਰ ਦੋਵੇਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਦੋਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਬਾਅਦ ਵਾਲੀ ਮਿਤੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਹ ਆਦਰ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ, ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਵਾਲੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਪਛਾਣਣ ਅਤੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕੈਲਕੁਲੇਟ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁੱਖ ਘਟਨਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

10. ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 45 ਅਤੇ 46 ਵਿੱਚ ਇਹ ਚੁੱਪ ਸਵੀਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ, ਸਾਰੇ 1134 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੋਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਖਰਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਮਦਦ ਮੰਗੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਹਰੇਕ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 45 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਫਾਰਮੂਲੇ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ।

11. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਪੈਰਾ 41 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ, ਘੱਟੋ-ਘੱਟ 91 ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਸੰਬੰਧਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਪੈਰਾ 41 ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

"ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਓਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਮਾਮੂਲੀ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀਬੱਧਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਯੋਗ ਖੇਤਰਫਲ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 5 ਰੁਪਏ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਦਾ ਲਗਭਗ 0.1% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਹੈ, ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਵੀ ਘੱਟ: ਇਸਦੇ ਉਲਟ, ਜੇਕਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਜਾਂ ਕਿਸਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਓਪੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਜੁਰਮਾਨਾ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਹੈ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦਾ ਸੰਤੁਲਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ 180 ਗੁਣਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਓਪੀਜ਼ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਸਰਾਸਰ ਖਰਾਬ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਦਾ ਬੋਝ ਉਠਾ ਰਹੇ ਹਨ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਧੈਰਜ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ ਬਲਕਿ ਸੰਪਤੀ ਦਾ ਆਨੰਦ ਲਏ ਬਿਨਾਂ ਸਾਰੀਆਂ ਕਿਸਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਦੁੱਗਣਾ ਝਟਕਾ ਵੀ ਖਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਨਨੀਯ ਫੋਰਮ ਵਿੱਚ ਇਸ ਤੁਰੰਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪਹੁੰਚਣ ਵਾਲੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਕੁੱਲ ਗਿਣਤੀ ਵਿੱਚ, 51 ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ-ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਅਕੇਲੇ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਮੁੱਲ ਲਗਭਗ

66 ਕਰੋੜ ਰੁਪਏ ਹੈ, ਜਦਕਿ ਓਪੀ ਦੁਆਰਾ ਉਸੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਵੰਡੇ ਗਏ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਇਕ ਮਾਮੂਲੀ 10 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੀ ਘੱਟ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਲਗਭਗ 0.1% ਹੈ ਪੂਰੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਲਈ ਜੋ ਕਿ 2 ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਹੈ।"

12. ਅਸੀਂ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਤੱਥ ਦਾ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਾਂ, ਭਾਵ, ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਓਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵੀ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਬਲਾਕ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ, ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਸੱਤ ਵਿੰਗਾਂ ਨਾਲ 386 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਹੋਣੇ ਸਨ। ਐਸਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਇਨ੍ਹਾਂ 386 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਨੇ ਵੀ ਜਵਾਬਦੇਹ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਓਂ ਨਾਲ ਸਾਂਝ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਹੈ। ਇਸੇ ਕਾਰਨ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ 14 ਵਿੱਚ ਪਾਏ ਗਏ ਘਟਨਾਕ੍ਰਮ ਦੇ ਸਮਾਂ ਸਾਰਣੀ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਚਰਚਾ ਕੇਵਲ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਜਵਾਬੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤਾਲਿਕਾ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 412 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੇਵਲ 47 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਾਂਝ ਪਾਈ ਹੈ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 336 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੇਵਲ 4 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸਾਂਝ ਪਾਈ ਹੈ।

13. ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਲਕ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਾਂਝ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਹੈ, ਨਾਲ ਹੀ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਵੀ ਕਿ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਮਾਂ ਸਾਰਣੀ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 386 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਨੂੰ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਐਂਬਰ ਬਲਾਕ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਦੇ ਸਮਾਂ ਬਾਰੇ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਜ਼ਰੂਰੀ ਦਾਅਵੇ ਕਰਨ ਚਾਹੀਦੇ ਸਨ, ਤਾਂ ਜੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤਿੰਨੇਂ ਬਲਾਕਾਂ ਦੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੋਵੇ। ਹੁਣ ਆਓ ਦੇਖੀਏ ਕਿ ਕੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਦੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਜਾਣ ਯੋਗ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ।

14. ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਓਂ ਨੂੰ, ਜਿੱਥੇ ਕਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਹਿੱਤ ਹੈ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਸਾਰੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾਓਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਬੇਕਾਰ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਾਈਨ ਕੁਆ ਨੈਨ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਇੱਕੋ ਜਿਹਾ ਹਿੱਤ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਦਿਲਚਸਪ ਗੱਲ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 35(1)(ਸੀ) ਦੋ ਸੈੱਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ "ਜਾਂ" ਦਾ ਵਿਭਾਜਨ ਵਰਤਦੀ ਹੈ, ਭਾਵ, (i) “ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ”; ਅਤੇ (ii) “ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ”। ਧਾਰਾ 35 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਕਲੋਜ਼ (ਸੀ) ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ:

“ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾ, ਜਿੱਥੇ ਅਨੇਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੈ, ਜਿਲ੍ਹਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਸਾਰੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ।”

15. ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਜਾਂ ਤਾਂ “ਤਰਫੋਂ” ਜਾਂ “ਲਾਭ ਲਈ” ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਸਾਰੇ ਇੱਕੋ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ।

(2) ਅਦਾਲਤ ਹਰ ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਅਧੀਨ ਆਗਿਆ ਜਾਂ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਮੁਦਈ ਦੇ ਖਰਚੇ 'ਤੇ, ਸੂਟ ਦੇ ਸੰਸਥਾਪਨ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਸਾਰੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਜਾਂ ਤਾਂ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਸੇਵਾ ਦੁਆਰਾ, ਜਾਂ, ਜਿੱਥੇ, ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਕਾਰਨ, ਅਜਿਹੀ ਸੇਵਾ ਵਾਜਬੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਨਤਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੁਆਰਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਹਰ ਇੱਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਕਰੇ।

(3) ਜਿਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਤਰਫੋਂ, ਜਾਂ ਜਿਸਦੇ ਲਾਭ ਲਈ, ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਅਧੀਨ ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਬਚਾਅ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀ ਬਣਾਏ ਜਾਣ ਲਈ ਬੇਨਤੀ

ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(4) ਉਪ-ਨਿਯਮ (1) ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਕੋਈ ਵੀ ਹਿੱਸਾ ਤਿਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਪ-ਨਿਯਮ (3) ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਅਜਿਹਾ ਮੁਕੱਦਮਾ ਵਾਪਸ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਆਰਡਰ XXIII ਦੇ ਨਿਯਮ 1 ਦੇ ਅਧੀਨ, ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕਿਸੇ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਉਸ ਆਰਡਰ ਦੇ ਨਿਯਮ 3 ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਸਮਝੌਤਾ, ਸਮਝੌਤੇ ਜਾਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਦਾਲਤ ਨੇ, ਮੁਦਾਈ ਦੇ ਖਰਚੇ 'ਤੇ, ਉਪ-ਨਿਯਮ (2) ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਭ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਨਾ ਕੀਤਾ ਹੋਵੇ।

(5) ਜਿਥੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜਨ ਜਾਂ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਮਿਹਨਤ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਚੱਲਦਾ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਉਸਦੀ ਥਾਂ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਉਸੇ ਹਿੱਤ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਬਦਲ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(6) ਇਸ ਨਿਯਮ ਅਧੀਨ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੀ ਗਈ ਡਿਕਰੀ ਉਹਨਾਂ ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ 'ਤੇ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ, ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ, ਮੁਕੱਦਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ ਬਚਾਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ।

ਵਿਰਮਾਨੀ & ਹੋਰ [ਵੀ. ਰਾਮਸੁਬ੍ਰਮਣਿਅਨ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

18. ਸਧਾਰਣ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਸੀਪੀਸੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਥਿਤੀਆਂ ਦੀਆਂ ਮੁੱਖ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹਨ:

(i) ਜਿਥੇ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਹਿੱਤ ਵਾਲੇ ਅਨੇਕ ਵਿਅਕਤੀ ਹਨ, ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕੋ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ, ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਸਾਰੇ ਅਜਿਹੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜ ਸਕਦੇ ਹਨ;

(ii) ਜਿਥੇ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਹਿੱਤ ਵਾਲੇ ਅਨੇਕ ਵਿਅਕਤੀ ਹਨ, ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕੋ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜਨ ਜਾਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕੋ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ ਅਜਿਹੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਸਾਰੇ ਅਜਿਹੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ;

(iii) ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ, ਮੁਦਾਈਆਂ ਜਾਂ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੀ ਕੋਈ ਆਗਿਆ ਮੰਗੇ ਬਿਨਾਂ, ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8(1)(ਅ) ਅਧੀਨ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕੋ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਜਿਹੇ ਵਿਅਕਤੀ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਮੁਕੱਦਮਾ ਲੜ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਬਚਾਅ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ, ਸਾਰੇ ਅਜਿਹੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਤੇ ਲਾਭ ਲਈ; (iv) ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਸਾਰੇ ਅਜਿਹੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਸੇਵਾ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦੇਣ ਦੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੋਨੋਂ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਨਾਮਤੰਰ 'ਤੇ, ਜਿਥੇ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਆਪਣੇ ਆਪ ਹੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

(v) ਜਿਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਜਾਂ ਜਿਸਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਾਂ ਬਚਾਅ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਉਹ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀ ਬਣਨ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ;

(vi) ਦਾਅਵੇ ਦੀ ਪੂਰੀ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਛੱਡਣਾ, ਮੁਕੱਦਮੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ, ਸਮਝੌਤੇ ਜਾਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦੀ ਰਿਕਾਰਡਿੰਗ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਤਬ ਤੱਕ ਮਨਜ਼ੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦ ਤੱਕ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਸੇਵਾ ਜਾਂ ਜਨਤਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

(vii) ਅਦਾਲਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਉਣ ਜਾਂ ਬਚਾਅ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ

ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨਾਲ ਬਦਲ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਪਹਿਲਾ ਵਿਅਕਤੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਬਚਾਅ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਮਿਹਨਤ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਚਲਾ ਰਿਹਾ ਸੀ।

(viii) ਇਸ ਨਿਯਮ ਦੁਆਰਾ ਢੱਕੇ ਗਏ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੁਕਮ ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਉੱਤੇ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਹੋਵੇਗਾ।

19. ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਕਾਰਨ ਦੇ ਕਾਰਵਾਈ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਨੂੰ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

20. ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ, ਆਰਡਰ ਆਈ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ 1 ਅਤੇ 3 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਾਥੀ ਹੈ। ਆਰਡਰ ਨਿਯਮ 1, ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ., ਕਈ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਵਾਦੀਆਂ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਆਰਡਰ ਆਈ, ਨਿਯਮ 3 ਕਈ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 1 ਜਾਂ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 3 ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਲਈ, ਰਾਹਤ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਉਸੇ ਕ੍ਰਿਆ ਜਾਂ ਸੌਦੇ ਦੇ ਅਧਾਰ ਉੱਤੇ ਉਤਪੰਨ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਵਿੱਚ ਸੰਯੁਕਤ, ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ, ਆਰਡਰ ਆਈ ਦੇ ਨਿਯਮ 1 ਅਤੇ 3 ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹਨ। ਇਸੇ ਲਈ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਅਧੀਨ ਵਿਆਖਿਆ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਨੂੰ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਕਰਦੀ ਹੈ।

21. ਚੂੰਕਿ “ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ” ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8, ਸੀ.ਪੀ.ਸੀ. ਅਧੀਨ ਬੇਨਤੀ ਲਈ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਹੈ, ਸੈਕਸ਼ਨ 35(1)(c) ਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਗਿਆ, ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪਰਯਾਪਤ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਹੋਣ ਜੋ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਇੱਕੋ ਜਿਹੀ ਹੋਣ ਨੂੰ ਦਿਖਾਉਣ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਤਿੰਨ ਬਲਾਕਾਂ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕੁੱਲ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ 1134 ਸੀ। ਅੰਬਰ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ 7 ਪੰਖਾਂ ਦੇ 386 ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਭਲੇ ਹੀ ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਜ਼ਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ 748 ਬਲੂ ਬਲਾਕ ਅਤੇ ਕ੍ਰਿਮਸਨ ਬਲਾਕ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿਆਜ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖਾਸ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ। ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਕਾਰਨ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਬਿਲਡਰ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਕਰਨ ਲਈ. ਪਰ ਕਿਰਿਆ ਦੇ ਕਾਰਨ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ. ਰੁਚੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਦੀ ਹੋਂਦ, ਰਹੀ ਹੈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਪੁੱਛਗਿੱਛ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੁਝ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਝਿਜਕ ਜਾਂ ਵਿਰੋਧ ਦੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ, ਜਦਕਿ ਏ ਕੁਝ ਹੋਰਾਂ ਨੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਿਵੇਂ (i) ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ ਵਿਰੋਧ ਅਧੀਨ; (ii) ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਬਿਨਾਂ ਵਿਰੋਧ ਦੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ; ਅਤੇ (iii) ਉਹ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਕੋਲ ਵਿਆਜ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਹੈ।

22. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਅਵਧੀ, ਸਾਰੇ 1134 ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਕ ਸਮਾਨ ਪ੍ਰਤੀਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਜਵਾਬੀ-ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦਾ ਦਾਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਗਣਯ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਵੱਡੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ।

23. ਅਸੀਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਵੀ ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਦੇਖਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦਾ ਇਕੋ ਜਿਹਾ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। ਕੁਝ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਹੋਰ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਖਿਲਾਫ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਆਪਣਾ ਹੱਕ ਜਤਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਕਿ ਕੁਝ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਦਾ ਸਾਧਨ ਕਰਨ ਨਾਲ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਬਣ

ਸਕਦਾ। ਕੁਝ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਹਵਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕਰਨਾਟਕ ਰਾਜ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਰੁਖ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਾਰੇ 1134 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਜਵਾਬੀਆਂ ਵਾਂਗ ਇਕੋ ਜਿਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਜੇ ਜਵਾਬੀਆਂ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਮ ਦਿੱਤੇ ਹੁੰਦੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮਨੋਰੰਜਨ ਲਈ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਉਹ ਬਿਹਤਰ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦੇ। ਪਰ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਅਜੇ ਤੱਕ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ।

24. ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਸੀਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵੱਡੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਚੇਅਰਮੈਨ, ਤਮਿਲ ਨਾਡੂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ, ਮਦਰਾਸ ਬਨਾਮ ਟੀ.ਐਨ. ਗਣਪਤੀ (ਸੁਪਰਾ), ਇਹ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਕਿ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਬਿਨਾਂ ਸਧਾਰਣ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਉਹ ਸਵਾਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਸੁਖਾਲਾ ਹੋਵੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀ ਗਿਣਤੀ ਦੇ ਲੋਕ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਆਖਿਆ ਮਿਲਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸਦੇ ਅਧਿਨਿਯਮ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਲਿਜਾਵੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਦੁਆਰਾ ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ ਹਰੇਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਵੱਖ ਵੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲੜਨ ਵਿੱਚ ਦਿਲਚਸਪੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ।

25. ਪਰ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਾ ਤਮਿਲ ਨਾਡੂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ (ਸੁਪਰਾ) ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦੋ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਅਰਥਾਤ, (i) ਜੋ ਕਿ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸਵਾਲ ਉੱਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਹ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਦੁਆਰਾ ਸਾਰੇ ਅਲਾਟੀਆਂ 'ਤੇ ਸਮਾਨ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਾਧੂ ਮੰਗ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਮੂਲ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਤੈਅ ਕੀਤੀ ਗਈ ਟੈਂਟੇਟਿਵ ਕੀਮਤ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਦੀ ਰਕਮ ਸੀ; ਅਤੇ (ii) ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ 'ਤੇ ਸੀਮਿਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜੋ ਘੱਟ ਆਮਦਨ ਵਾਲੇ ਗਰੁੱਪ ਦੇ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ, ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਨੂੰ ਦਾਅਵੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰਾਹਤਾਂ ਅਤੇ ਉਹ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਪਰਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਦਿਲਚਸਪੀ ਦੀ ਸਮਾਨਤਾ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ।

26. ਰਮੇਸ਼ਵਰ ਪ੍ਰਸਾਦ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਦ੍ਵਾਰਕਾਧੀਸ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਸ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕੇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਆਵਾਸੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ 19 ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੇ ਗਰੁੱਪ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 12(1)(c) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, 1986 ਐਕਟ [ਜੋ ਕਿ 2019 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 35(1)(c) ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ]। ਸੈਕਸ਼ਨ 2(1)(b)(iv) ਦੇ 1986 ਐਕਟ ਵਿੱਚ 'ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(6) ਦੇ 1986 ਐਕਟ ਦੀ ਲੋੜ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਰਡਰ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਿਸ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਨਾ ਰੱਖਣ ਯੋਗ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ 1986 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 13(6) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਕ੍ਰਿਤ ਆਰਡਰ ਆਈ ਨਿਯਮ 8 ਦੀ ਲੋੜ ਨੂੰ 1986 ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 12(1)(c) ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

27. ਅੰਜੁਮ ਹੁਸੈਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਇੰਟੈਲਿਸਿਟੀ ਬਿਜਨਸ ਪਾਰਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ (2019) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 417 (2019) 6 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 519 ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਉਲਟ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 12(1)(c) ਦੇ 1986 ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 12(1)(c) ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੀ ਬਹੁਤਾਤ ਨੂੰ ਘਟਾਉਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਆਖਿਆ ਮਿਲਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸਦੇ ਅਧਿਨਿਯਮ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਲਿਜਾਵੇ।

28. ਵਿਕਰਾਂਤ ਸਿੰਘ ਮਲਿਕ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਸੁਪਰਟੈਕ ਲਿਮਿਟੈਡ ਅਤੇ ਹੋਰ. (ਸੁਪਰਾ), ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਉਸ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 12(1)(c) ਅਧੀਨ 1986 ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਬਿਨੈ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਹਤਾਂ ਸਿਰਫ 26 ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਓਂ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਸਨ ਅਤੇ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਜਿਵੇਂ ਦਾਵੇ ਤਿਆਰ ਅਤੇ ਖਿੱਚੇ ਗਏ ਸਨ, ਉਹ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ 26 ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਓਂ ਦੀਆਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਹੀ ਉਜਾਗਰ ਕਰਦੇ ਸਨ।

29. ਉਪਰੋਕਤ ਸਾਰੇ ਫੈਸਲੇ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 12(1)(c) ਅਧੀਨ 1986 ਐਕਟ ਜਾਂ ਸੈਕਸ਼ਨ

35(1)(c) ਅਧੀਨ 2019 ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਬਿਨੈ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਣ ਲਈ, ਦਾਵੇ ਅਤੇ ਰਾਹਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਜੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਨੂੰ ਸਾਰੇ 1134 ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਓਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ।

30. ਇਹ ਸਾਨੂੰ ਅਗਲੇ ਸਵਾਲ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਕੀ ਬਣੇਗਾ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਸੈਕਸ਼ਨ 35(1)(c) ਅਧੀਨ ਬਿਨੈ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਯੋਗ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਵੀ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਉਹ "ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਨਾ ਆ ਜਾਣ ਅਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 38(11) ਨੂੰ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 CPC ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਾ ਕਰਨ।

31. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ "ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੈ ਗੁੰਮਰਾਹ. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(5) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੀ ਹੈ ਅਧੀਨ:

“(5) “ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ” ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ— (i) ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ; ਜਾਂ

(ii) ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੋਈ ਵੀ ਸਵੈਚਾਵਿਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੰਘ; ਜਾਂ

(iii) ਕੇਂਦਰੀ ਸਰਕਾਰ ਜਾਂ ਕੋਈ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ; ਜਾਂ

(iv) ਕੇਂਦਰੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ; ਜਾਂ

(v) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾ, ਜਿੱਥੇ ਇੱਕੋ ਹਿੱਤ ਵਾਲੇ ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ; ਜਾਂ

(vi) ਕਿਸੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਮੌਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ; ਉਸ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧ। ਜਾਂ

(vii) ਜੇਕਰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨਾਬਾਲਗ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸਦਾ ਮਾਪਾ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਰਪ੍ਰਸਤ;

32. ਧਾਰਾ 38(11) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ:-

“38. ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਸਵੀਕਾਰਤਾ ਉੱਤੇ ਕਾਰਵਾਈ.

(11) ਜਿੱਥੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਉਹ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2 ਦੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (5) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (v) ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿਵਿਲ ਪ੍ਰਕ੍ਰਿਆ ਸੰਹਿਤਾ, 1908 (5 ਦੀ 1908) ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੇ ਇਸ ਸੋਧ ਨਾਲ ਕਿ ਉੱਥੇ ਹਰ ਹਵਾਲਾ ਜੋ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਉਸਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਜਾਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਉੱਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।”

33. ਧਾਰਾ 35(1) ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ:

“35. ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।- (1) ਕੋਈ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ, ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਤਰਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਾਨ ਜਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਸੇਵਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਇਸਨੂੰ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨਾਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ—

(a) ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ,—

(i) ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਸਮਾਨ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਤਰਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੈ; ਜਾਂ

(ii) ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਸਮਾਨ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਨਿਆਇਆ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ;

(b) ਕੋਈ ਵੀ ਮਾਨਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੰਘ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਉਪਭੋਗਤਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਸਮਾਨ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਤਰਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੈ, ਜਾਂ ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਸਮਾਨ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਨਿਆਇਆ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਸੰਘ ਦਾ ਮੈਂਬਰ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ;

(c) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾ, ਜਿੱਥੇ ਇੱਕੋ ਹਿੱਤ ਵਾਲੇ ਅਨੇਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਸਾਰੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਵਾਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਲਾਭ ਲਈ; ਜਾਂ (d) ਕੇਂਦਰੀ ਸਰਕਾਰ, ਕੇਂਦਰੀ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ:

ਇਹ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇਲੈਕਟ੍ਰੋਨਿਕ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ।

34. ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਸਾਵਧਾਨੀ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਾਈ ਦਿਖਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਕੋਈ ਦਾਇਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਆਰਡਰ ਆਈ ਰੂਲ 8 ਸੀਪੀਸੀ ਦਾ ਹੀ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਾਰੇ ਦਿਲਚਸਪੀ ਰੱਖਣ ਵਾਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲੇ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਸਿਰਫ "ਕੁਝ ਉਪਭੋਗਤਾ" ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ "ਅਨੇਕ ਉਪਭੋਗਤਾ" ਦਾ ਇੱਕੋ ਹਿੱਤ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਕੱਠੇ ਹੋ ਕੇ ਇੱਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇੱਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਕਸਬਤ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਲੁਭਾਉਣ ਲਈ, ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਅਨੇਕ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹਿੱਤ ਵਾਲੇ ਲਾਭ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਸਿਰਫ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਇੱਕੋ ਹਿੱਤ ਹੈ, ਉਹ ਇਕੱਠੇ ਹੋ ਕੇ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ, ਪਰ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਸੁਤੰਤਰ ਅਤੇ ਵੱਖਰੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਹੀ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

35. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 2(5)(i) ਵਿੱਚ "ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਪ੍ਰਯੋਗ ਹੋਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 2(5)(ii) ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲਾ "ਉਪਭੋਗਤਾ" ਸ਼ਬਦ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 2(5)(vi) ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਦੇ ਸਮੇਂ ਇੱਕ ਭਿਆਨਕ ਨਤੀਜਾ ਨਿਕਲੇਗਾ। ਧਾਰਾ 2(5)(vi) ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਮੌਤ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, "ਉਸ ਦਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ" ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ "ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸ" ਅਤੇ "ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ" ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਾਰਸਾਂ' ਅਤੇ 'ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀਆਂ' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਮਝਿਆ ਨਾ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਅਰਥਪੂਰਨ ਪੜ੍ਹਾਈ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ।

36. ਜਨਰਲ ਕਲਾਜ਼ ਐਕਟ, 1897 ਦੀ ਧਾਰਾ 13(2) ਅਧੀਨ, ਸਿੰਗਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ ਬਹੁਵਚਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਗੇ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਉਲਟ ਸਾਰੇ ਕੇਂਦਰੀ ਐਕਟਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਅਸੀਂ ਧਾਰਾ 2(5) ਜਾਂ 35(1)(c) ਜਾਂ 38(11) ਦੇ ਵਿਸ਼ਾ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸੀ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹ ਸਕਦੇ ਤਾਂ ਜੋ ਸਿੰਗਲ ਵਿੱਚ ਸ਼ਬਦ, ਭਾਵ, "ਉਪਭੋਗਤਾ" ਬਹੁਵਚਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਾ ਕਰੇ।

37. ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ ਅਸੀਂ ਇੱਕ ਮਾਮਲਾ ਲੈ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਜਿੱਥੇ ਇੱਕ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਪਤੀ ਅਤੇ ਪਤਨੀ ਨੇ ਮਿਲ ਕੇ ਜਾਂ ਇੱਕ ਮਾਤਾ ਅਤੇ ਬੱਚੇ ਨੇ ਮਿਲ ਕੇ ਖਰੀਦਿਆ ਹੋਵੇ। ਜੇਕਰ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਬਿਲਡਰ ਖਿਲਾਫ ਕੋਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਹੋਵੇ, ਦੋਵੇਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੀ ਪਰ ਧਾਰਾ 35(1)(a) ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(5)(i) ਤੋਂ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਸਿੰਗਲ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸਨੂੰ

ਧਾਰਾ 2(5)(v) ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਵਲੋਂ ਇੱਕ ਵਜੋਂ ਵੀ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਆਰਡਰ ਆਈ ਰੂਲ 8 ਸੀਪੀਸੀ ਦੇ ਨਾਲ ਧਾਰਾ 38(11) ਦਾ ਲਾਗੂ ਹੋਣਾ ਹੈ।

38. ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 35(1) ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(5) ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦਾ ਸਹੀ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ: (i) ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ; (ii) ਇੱਕ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੰਘ ਵੱਲੋਂ; (iii) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਸੰਯੁਕਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ, ਆਪਣੀਆਂ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਵਾਰਣ ਲਈ ਬਿਨਾਂ ਹੋਰ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕੀਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਸਮਾਨ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਨਾ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ; (iv) ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਅਨੇਕਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਓਰ ਤੋਂ; ਅਤੇ (v) ਕੇਂਦਰੀ ਸਰਕਾਰ, ਕੇਂਦਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਰਾਜ ਅਥਾਰਟੀ।

39. ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਘਾਟ ਨਹੀਂ ਹਨ, ਧਾਰਾ 100 ਦੇ ਵਰਤੋਂ ਨਾਲ। ਭਾਵੇਂ ਧਾਰਾ 38 ਜੋ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਲਈ ਅਪਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਬਿਆਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਸੀਪੀਸੀ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਧਾਰਾ 38 ਦੀਆਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (9), (11) ਅਤੇ (12) ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸੰਹਿਤਾ ਦੇ ਕੁਝ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦਾ ਹੀ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿਕਰ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ, ਪਰ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 1 ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਜੋ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਮੁਦਈ ਵਜੋਂ ਮੁਕੱਦਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

40. ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਗਲਤ ਸੀ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 35(1)(c) ਨੂੰ ਆਰਡਰ I ਨਿਯਮ 8 ਸੀਪੀਸੀ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸੁੱਟਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਵਰਤਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ 1134 ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਓਰ ਤੋਂ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ। ਹੋਰ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਦਖਲ ਦੇਣ ਵਾਲੇ, ਜੇ ਉਹ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਦਖਲ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਚੁਣੌਤੀਯੁਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਦਖਲ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਇੰਪਲੀਡਮੈਂਟ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

41. ਉਪਰੋਕਤ ਦੇਖਦਿਆਂ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਾਲ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਇੱਥੇ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਕ ਸੰਯੁਕਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਨਾ ਕਿ ਸਾਰੇ 1134 ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕਾਂ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਕਪੈਸਿਟੀ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ। ਜੋ ਵਿਅਕਤੀ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਪਾਰਟੀ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵੀ ਉਹੀ ਹੋਵੇ ਜੋ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀਆਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇੱਥੇ ਦਖਲ ਦੇਣ ਵਾਲੇ, ਆਪਣੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਕਹੀ ਗਈ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਵੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਦਖਲ ਦੇਣ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਉਪਰੋਕਤ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਬੰਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਖਰਚੇ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ

ਅਪੀਲ ਮਨਜ਼ੂਰ

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।

Vasu Gupta
Advocate