[2021] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1

ਆਈਰੀਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ

v.

ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5785)

ਜਨਵਰੀ 11, 2021

[ਡਾ. ਧਨੰਜੈ ਵਾਈ ਚੰਦਰਚੂੜ, ਇੰਦੂ ਮਲਹੋਤਰਾ ਅਤੇ ਇੰਦਰਾ ਬੈਨਰਜੀ, ਜੇ.ਜੇ.)

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ - ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ - ਦਮਨਕਾਰੀ ਅਤੇ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ - ਰੱਖੀਆਂ ਗਈਆਂ:

ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ - ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸੀਪੀ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ - ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵੀ
1986 ਵਿੱਚ, ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ ਸਨ
ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ
ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਇੱਕ ਘਟਨਾ - ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ "ਅਣਉਚਿਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ" ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ
ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜੋ ਅਣਉਚਿਤ ਹਨ, ਰੱਦ ਅਤੇ ਰੱਦ ਹਨ - ਇਹ ਇੱਕ ਹੈ

ਈ ਕਿਸੇ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਾਨਤਾ ਜੋ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ।

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਹੋਂਦ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਉਪਾਅ ਵਜੋਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ - ਕੀ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 'ਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ - ਧਾਰਨਾ: ਅਧੀਨ ਉਪਾਅ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹਨ - ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 79 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਬੰਦੀ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਜਿਹੇ ਮੰਚਾਂ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ ਜੋ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 88 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ -
ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਾਅ "ਕਿਸੇ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਹਨ
ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹਨ" - ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 (ਰੇਰਾ ਐਕਟ)

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ - ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ - ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ.

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ - ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰੀ - ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ.

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਹੋਲਡ: 1.1 ਪਹਿਲਾ ਮੁੱਦਾ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਤਾਰੀਖ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ, ਜਿਸ ਨੂੰ "ਵਚਨਬੱਧਤਾ" ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਮਿਆਦ". ਕੰਪਨੀ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਹੋਰ "ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ" ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਵਾਜਬ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਅਣਕਿਆਸੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਕੰਪਨੀ। ਇਹ 42+6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਯਾਨੀ 48 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੱਕ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ।
[ਪੈਰਾ 18] [29--]

ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਸਬੰਧਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ; ਜਾਂ, ਉਹ ਤਾਰੀਖ ਜਿਸ 'ਤੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਸਨ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ. ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਐਕਟ, 2009 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਬਿਲਡਰ/ਡਿਵੈਲਪਰ ਲਈ ਭਾਰਤ ਦੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬਿਲਡਿੰਗ ਕੋਡ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲੈਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੋ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ <u>ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ</u> ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ, ਜੋ ਧਾਰਾ (3) ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਵਸਥਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪਲਾਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਪੂਰੇ ਫਾਇਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਅਤੇ ਬਚਣ ਦੇ ਸਾਧਨਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ/

ਲਈ ਪਹੁੰਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਢੁਕਵੀਂ ਕਥਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ

ਇੱ

ਕ ਸੰਕੇਤ. ਫਾਇਰ ਪਲਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁੜਗਾਓਂ, ਨੈਸ਼ਨਲ ਬਿਲਡਿੰਗ ਕੋਡ, 2005 ਅਤੇ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅੱਗ ਤੋਂ ਬਚਾਅ ਦੇ ਸਾਰੇ ਉਪਾਵਾਂ ਨਾਲ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ ਅੱਗ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ। ਇਹ ਐਨ.ਓ.ਸੀ./ਕਲੀਅਰੈਂਸ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ।

ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ। ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (v)

ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ/ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਤਾਵਰਣ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲੇ ਤੋਂ ਐਨਓਸੀ ਲੈਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਵਾਤਾਵਰਣ ਮੰਤਰਾਲੇ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ

1

2.12.2013 ਨੂੰ ਹਰਿਆਣਾ ਦੀ ਜੰਗਲਾਤ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪਲਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ।

ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ, ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ

ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ। ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਦੇ ਭਾਗ ਬੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਮ ਸ਼ਰਤ (v) ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ

ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਫਾਇਰ ਤੋਂ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ

ਵਿਭਾਗ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ. ਇਸ ਲਈ ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਐਕਟ, 2009 ਤਹਿਤ ਉਸਾਰੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਲੈਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸੀ। ਇਹ ਲੋੜ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਯੋਜਨਾਵਾਂ, ਅਤੇ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਵਿੱਚ ਵੀ। 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦਾ ਸਮਾਂ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਵਿੱਚ ਈ ਪੀਰੀਅਡ ਦੀ ਗਣਨਾ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਨਾ ਕਿ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ,

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ 23.07.2013 ਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ, ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ, ਹਰਿਆਣਾ ਤੋਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਲੋਨੀ ਦੀ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਲਈ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ, ਪੰਚਕੂਲਾ ਕੋਲ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। [ਪਾਰਸ 18.1- 18.10] [29-ਈ-ਜੀ; 30-ਜੀ-ਐਚ; 31-ਏ-ਐਚ; 32-ਏ-ਐਚ]

ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੇ ਮਿਤੀ 30.12.2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਉਠਾਇਆ

ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 16 ਇਤਰਾਜ਼। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ 22.01.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ

ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪਹਿਲ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ। ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ 28.03.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਖਾਮੀਆਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਹੋਰ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਐਨਬੀਸੀ ਫਾਇਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਡਰਾਇੰਗ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ

ਇਹ ਸਕੀਮ 18.08.2014 ਨੂੰ ਲਿਖੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਨਾਲ। ਇਹ ਪੱਤਰ 13.10.2014 ਨੂੰ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਦਫ਼ਤਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 18.10] [33--]

27.11.2014 ਨੂੰ, ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ

ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ

ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ ਅਤੇ 27.11.2014 ਤੋਂ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ 27.11.2018 ਹੋਵੇਗੀ।
ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਲਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਤਾਰੀਖ। ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਕ੍ਰੋਨੋਲੋਜੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ ੭ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦੇਵੇਗੀ। [ਪੈਰਾ 18:11] [33--]

ਉਸਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਧਾਰਾ 6 ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਬੁਕਿੰਗ ਦੇ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦਾ 20% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ।
ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 7.4 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਹਰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ @ 20% ਐਸ.ਆਈ.
ਅਲਾਟੀ ਉਪਰੋਕਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਅਣਗੌਲਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ
ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਲਾਟੀ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ @ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 'ਤੇ "ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ" ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕੰਪਨੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ
ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਭਾਵ 42+6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੱਕ, ਇਹ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ @ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦੇਰੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 19.1] [33-ਜੀ-ਐਚ;
34--]

7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ
ਲਗਭਗ 0.9% ਤੋਂ 1% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਿਆਜ। ਪ੍ਰਤੀ ਕੀਮਤ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਏ
10,350/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਧਾਰਾ 13.5 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ + 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਅਤੇ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਹੋਰ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ
ਅੁਲਾਟ੍ਰੀ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਹੀ ਜੇ ਸਮਾਪਤੀ "ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚੁਣੀ ਗਈ" ਸੀ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਿਰਫ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਸੀ,
ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਮੁਦਰਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ
ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸੀ. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.8 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਖੇਤਰ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ, ਗੁਣਵੱਤਾ, ਉਸਾਰੀ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਸੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ। ਧਾਰਾ 21 ਵਿੱਚ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹੈ, ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ
ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ, ਜਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਵਿਕਲਪਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣਾ। [ਪੈਰਾ 19.1]
[34--; 35--]
ਧਾਰਾ 21.3 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੰਪਨੀ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ,
ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ, ਬ੍ਰੋਕਰੇਜ / ਕਮਿਸ਼ਨ / ਚਾਰਜ, ਸੇਵਾ
ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਰਕਮ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਕਟੌਤੀਆਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੂਲ ਰਕਮ, ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਤਾਰੀਖ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਭਾਵ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ
ਵਾਰੰਟੀ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਸਫਲਤਾ ਦੀ ਘਟਨਾ
ਕੰਪਨੀ, ਜੋ ਉਸ ਕਾਰਨ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਨਿਰਾਸ਼ਾ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ. ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਲਾਟੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਆਜ @ 8٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਨਾਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ
ਪ੍ਰਭਾਵ[ਸੋਧੋ] ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ, ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਮੁਦਰਾ ਜਾਂ ਹੋਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ
ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਝੂਠ ਬੋਲੋ। [ਪੈਰਾ 19.1] [35--]

ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲੋਡ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ

ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ, ਅਤੇ ਹਰ ਕਦਮ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਮਨਕਾਰੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਹਨ, ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਜੀ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਲਈ "ਘਾਟ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ,
ਗੁਣਵੱਤਾ, ਸੁਭਾਅ ਅਤੇ ਤਰੀਕੇ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਯੋਗਤਾ

ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜਾਂ
ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ 'ਸੇਵਾ' ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਸ਼ਬਦ "ਸੇਵਾ" ਨੂੰ . 2 (1) () ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਰਣਨ ਦੀ ਸੇਵਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਜੋ ਸੰਭਾਵਿਤ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸ. 2 (1) (ਓ) ਨੂੰ 1993 ਦੇ ਐਕਟ 50 ਦੁਆਰਾ 18.06.1993 ਤੋਂ 18.06.1993 ਤੱਕ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਸੀ।
"ਸੇਵਾ" ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ "ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਸਾਰੀ" ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰੋ। [ਪਾਰਸ 19.2, 19.3] [35--; 36--]

ਲਖਨਊ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਐਮਕੇ ਗੁਪਤਾ (1994) 1 ਐਸਸੀਸੀ 243: [1993] 3 ਬੇਨਤੀ ਐਸਸੀਆਰ 615;
ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ
(2019) 5 ਐਸਸੀਸੀ 725 : [2019] 5 ਐਸਸੀਆਰ 1169; ਡਬਲਯੂ.ਜੀ. ਸੀ.ਡੀ. ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ, 2020 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ 667 - 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ

1986 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਕਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਬਿਲਡਰ, ਅਤੇ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦੁਆਰਾ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ
ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸਾਂ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ। 1986 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵੀ, ਸ਼ਕਤੀਆਂ
ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਐਲਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਸਨ
ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਘਟਨਾ। 2019 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ "ਅਣਉਚਿਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ" ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।
ਕਮਿਸ਼ਨ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜੋ ਅਣਉਚਿਤ ਹਨ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਅਤੇ ਰੱਦ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰੇਗਾ। ਇਹ ਉਸ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਾਨਤਾ ਹੈ ਜੋ ੧੯੯੯ ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ
ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। [ਪਾਰਸ 19.6, 19.7] [40--]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਕਿਸ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ?
ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ, ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਜਾਂ ਬੇਈਮਾਨ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਖਪਤਕਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3
ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਉਪਾਅ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹਨ, ਅਤੇ
ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ। [ਪਾਰਸ 20.1, 20.2]
[40--; 41--]

ਸਕੱਤਰ, ਥਿਰੁਮੁਰੁਗਨ ਸਹਿਕਾਰੀ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕਰਜ਼ਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਬਨਾਮ ਐਮ ਲਲਿਤਾ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਐਲਆਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਰਾਹੀਂ (2004) 1 ਐਸਸੀਸੀ 305: [2003] 6 ਬੇਨਤੀ ਐਸਸੀਆਰ 659
ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਨੈਸ਼ਨਲ ਸੀਡਜ਼ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਐਮ ਮਧੁਸੂਦਨ ਰੈਡੀ (2012) 2 ਐਸਸੀਸੀ 506: [2012] 2 ਐਸਸੀਆਰ 1065; ਵਰਿੰਦਰ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਅਲਕਨੰਦਾ ਸਹਿਕਾਰੀ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੁਸਾਇਟੀ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (2013) 9 ਐਸਸੀਸੀ
383 : [2013] 2 ਐਸਸੀਆਰ 1058; ਐਮਮਾਰ ਐਮਜੀਐਫ ਲੈਂਡ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਆਫਤਾਬ ਸਿੰਘ, (2019) 12 ਐਸਸੀਸੀ 751: [2018] 14 ਐਸਸੀਆਰ 791
'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਕਿ
ਡਿਵੈਲਪਰ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ
ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ। ਧਾਰਾ ੧੮ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ "ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ" ਹਨ। ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਰੇਰਾ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।
ਐਕਟ। ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਕੋਲ ਇਹ ਹੈ
ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ
ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੋ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੇਰਾ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕਰੋ। [ਪਾਰਸ 20.5, 20.6] [45--]

3.2 ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 79 ਸਿਰਫ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਦੀ ਹੈ
ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਨਾ ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਗਠਨ ਇੱਕ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਕੀਤਾ ਸੀ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 88
ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਹੋਰ ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਅਣਦੇਖੀ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ। [ਪਾਰਸ 20.7, 20.8] [46--]

3.3 ਅਲਾਟੀ ਆਪਣੀ ਸੱਟ ਜਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਚੁਣ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਚੋਣ ਉਦੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਦੋ ਸਮਕਾਲੀ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਪੀੜਤ ਧਿਰ ਇੱਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਉਹ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਦੂਜੇ ਲਈ ਦੂਜੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਗੁਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ
ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਉਹੀ ਕਾਰਨ। [ਪੈਰਾ 20.9][46--]
ਏ.ਪੀ. ਸਟੇਟ ਫਾਈਨੈਂਸ਼ੀਅਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮੈਸਰਜ਼ ਜੀਏਆਰ ਰੀ-ਰੋਲਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (1994) 2 ਐਸਸੀਸੀ 647: [1994] 1 ਐਸਸੀਆਰ 857;
ਪੀ.ਆਰ. ਦੇਸ਼ਪਾਂਡੇ ਬਨਾਮ ਮਾਰੂਤੀ ਬਲਰਾਮ ਹੈਬਤੀ (1998) 6
ਐਸਸੀਸੀ 507: [1998] 3 ਐਸਸੀਆਰ 1079; ਨੈਸ਼ਨਲ ਇੰਸ਼ੋਰੈਂਸ ਕੰਪਨੀ।
ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮਸਤਾਨ ਅਤੇ ਹੋਰ। (2006) 2 ਐਸਸੀਸੀ 641: [2005]
5 ਬੇਨਤੀ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 704 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਟ੍ਰਾਂਸਕੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ (2008) 1 ਐਸਸੀਸੀ 125 : [2006] 9 ਬੇਨਤੀ ਐਸਸੀਆਰ 785; ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ ਅੰਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ (2014) 5 ਐਸਸੀਸੀ 610: [2014] 2 ਐਸਸੀਆਰ 736; ਮੈਸਰਜ਼
ਇਮਪੇਰੀਆ ਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਪਟਨੀ ਅਤੇ ਏਐਨਆਰ (2020) 10
783 - 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ

3.4 ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 79 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਫੋਰਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਰੋਕ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਜੋ ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 88 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾਂਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੮ ਦੱਸਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਪਾਅ
"ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਤੀ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ" ਹਨ। [ਪੈਰਾ
20.11][51--]

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ @ 20% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਕੰਪਾਊਂਡਿੰਗ ਤਿਮਾਹੀ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ
ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ, ਆਪਣੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ
ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਹੋਮ ਲੋਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @ 7.90% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਅੱਜ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਇਸ 'ਤੇ 0.9% ਤੋਂ 1% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦਾ ਅਨੁਵਾਦ ਕਰਦਾ ਹੈ।
ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਨਿਰਮਾਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ
ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ। ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਕੰਪਾਊਂਡ ਵਿਆਜ @ 20% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ

ਕਿਉਂਕਿ ਇਸਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਏ ਦੀਆਂ ਵਪਾਰਕ ਹਕੀਕਤਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਬਾਜ਼ਾਰ। [21.2 ਤੱਕ] [57--]

ਕੋਵਿਡ -19 ਮਹਾਂਮਾਰੀ ਨੇ ਉਸਾਰੀ ਉਦਯੋਗ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ. ਹਿੱਤਾਂ ਵਿੱਚ
ਨਿਆਂ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖਤਾ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ
ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 27.11.2018 ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @ 9% ਐਸ.ਆਈ. ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ
ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਬਾਰੇ। ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਕਰੇਗਾ
ਡਿਫ੍ਰਾਲਟ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ @ 12% ਐਸ.ਆਈ. ਡਿਵੈਲਪਰ ਪ੍ਰਿੰਸੀਪਲ ਤੋਂ 20% ਦੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਨਹੀਂ ਕੱਟੇਗਾ
ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਡਿਫਾਲਟਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 21.3 ਵਿੱਚ ਦੱਸੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਰਕਮ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ 7 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਦੇਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 21.2] [58--]

<u>ਕੇਸ ਲਾਅ ਰੈਫਰੈਂਸ</u>

[2019]	5 SCR 1169	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 17
[1993]	3 ਬੇਨਤੀ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 615	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 19.3
[2003]	6 ਬੇਨਤੀ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 659	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.2
[2012]	2 SCR 1065	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.2
[2013]	2 SCR 1058	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.2
[2018]	14 SCR 791	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.3
[1994]	1 SCR 857	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.10
[1998]	3 SCR 1079	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 20.10
[2005]	5 ਬੇਨਤੀ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 704	ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ	ਪੈਰਾ 20.10
[2006]	9 ਬੇਨਤੀ ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 785	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.10
[2014]	2 SCR 736	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.10
(2020)	10 SCC 783	'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ	ਪੈਰਾ 20.11

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5785.

2017 ਦੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 3873 ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ 28.03.2019 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7615, 7975, 8454, 8480, 8482, 8785-94, 9139,
2019 ਦੇ 9216, 9638 ਅਤੇ 2020 ਦੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3064।

ਅਨਿਲ ਗਰੋਵਰ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਜਨਰਲ ਹਰਿਆਣਾ, ਚੰਦਰ ਉਦੈ ਸਿੰਘ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ,
ਮਹੇਸ਼ ਅਗਰਵਾਲ, ਰਿਸ਼ੀ ਅਗਰਵਾਲ, ਅਭਿਮਨਿਊ ਭੰਡਾਰੀ, ਅੰਸ਼ੁਮਨ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਸਮੀਰ ਚੌਧਰੀ, ਦਿਵਿਆਂਗ ਚੰਦੀਰਮਾਨੀ, ਸ਼ਸ਼ੀਰ ਦਿਵਾਤੀਆ,
ਅਗਰਵਾਲ, ਪੀਯੂਸ਼ ਸਿੰਘ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਪਾਰੋਲੀਆ, ਅਕਸ਼ੈ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਨਿਤਿਨ ਚੰਦਰਨ, ਪ੍ਰਤੀਕ ਵਤਸ, ਰਾਜੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਗੌਰਵ ਗੋਇਲ, ਏਆਰ ਟੱਕਰ, ਅਮਰਜੀਤ ਕੁਮਾਰ, ਐਮਐਸ ਵੈਨਾਯਾਗਮ ਬਾਲਨ, ਦੀਪਕ ਕੁਮਾਰ ਖੁਸ਼ਲਾਨੀ, ਸੰਤੋਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਪਾਂਡੇ, ਯਸ਼ਰਾਜ ਸਿੰਘ
ਦੇਵੜਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੋਨਲ ਮਾਸ਼ੰਕਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਿਵਾਂਗੀ ਸੂਦ, ਸ਼ਿਆਮ ਅਗਰਵਾਲ,
ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਬਰਥਰੇ, ਅਦੀਮ ਅਹਿਮਦ, ਸੁਮਿਤ ਆਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਰਾਜੀਵ ਰਹੇਜਾ, ਗੋਪਾਲ ਝਾਅ, ਨੁਪੁਰ ਸਿੰਘਲ, ਰਾਹੁਲ ਖੁਰਾਣਾ, ਸਤੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਸੁਬਾਸ ਰੇ, ਸੰਜੇ ਕੁਮਾਰ ਵਿਸੇਨ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਸ ਨੇ ਦਿੱਤਾ ਸੀ?
ਇੰਦੂ ਮਲਹੋਤਰਾ, ਜੇ.

1. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ("ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ") ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
ਸੈਕਟਰ 67-ਏ, ਗੁੜਗਾਓਂ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬੇਹੱਦ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਗਲਿਆਰੇ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ("ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ") ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਕਿਉਂਕਿ ਆਮ ਮੁੱਦੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਉਠਾਏ ਗਏ ਹਨ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਇੱਕ ਸਾਂਝੇ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ.

ਸੰਖੇਪਤਾ ਲਈ, 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 5785 ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਮਾਮਲੇ ਵਜੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਭਾਗ ਨੇ ਇੱਕ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ

ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 - ਪ੍ਰੀਸੀਸ਼ਨ ਰੀਅਲਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 4 - ਬਲੂ ਪਲੈਨੇਟ ਇਨਫਰਾ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਅਤੇ ਮੈਡੀਰਾ ਕੌਨਬਿਲਡ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਨੂੰ ਲਗਭਗ 37.5125 ਏਕੜ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਵਿਸ਼ਾਲ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਲੋਨੀ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਇਸੈਂਸ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਮਲਟੀਪਲ ਟਾਵਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ: 1356 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਬਣਾਏ ਜਾਣੇ ਸਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਲਾਇਸੈਂਸ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

23.07.2013 ਨੂੰ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀਆਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ ਆਫ ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ, ਹਰਿਆਣਾ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਫਾਇਰ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਐਨਓਸੀ/ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਜਾਵੇਗੀ।
ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ੨੦੧੩ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਲਈ ਬੁਕਿੰਗ ਖੋਲ੍ਹੀ। 07.08.2013 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1- ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਟਾਵਰ-ਸੀ ਵਿੱਚ 2 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਕਈ ਹੋਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ।

23/24.10.2013 ਨੂੰ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ
ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਲੋਨੀ ਦੀ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਲਈ ਐਨਓਸੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ ਮਿਤੀ 30.12.2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਅੱਗ ਬੁਝਾਉਣ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ 16 ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਏ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਸਕੀਮ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ 22.01.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਉਕਤ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਪਹਿਲ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅੱਗ ਬੁਝਾਊ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਮੰਗੀ।
ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਨੇ 28.03.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਖਾਮੀਆਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਰੱਦ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਆਖਰਕਾਰ, 27.11.2014 ਨੂੰ, ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ ਜੀ
ਨੇ ਅੱਗ ਬੁਝਾਊ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦਿੱਤੀ।

12.12.2013 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 3 ਨੇ ਰਾਜ ਤੋਂ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ

ਵਾਤਾਵਰਣ ਪ੍ਰਭਾਵ ਮੁਲਾਂਕਣ ਅਥਾਰਟੀ। ਉਕਤ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਧਾਰਾ 39 ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪ੍ਰਸਤਾਵਕ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪਲਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰੇਗਾ।

ਧਾਰਾ (v) ਵਿੱਚ ਆਮ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਭਾਗ-ਬੀ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਹ ਸੀ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪ੍ਰਸਤਾਵਕ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਸਫੋਟਕ ਦੇ ਮੁੱਖ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ, ਸ਼ਹਿਰੀ ਹਵਾਬਾਜ਼ੀ ਵਿਭਾਗ, ਜੰਗਲਾਤ ਸੰਭਾਲ ਐਕਟ, 1980 ਅਤੇ ਜੰਗਲੀ ਜੀਵ (ਸੁਰੱਖਿਆ) ਐਕਟ, 1972, ਜੰਗਲਾਤ ਐਕਟ, 1927, ਪੀਐਲਪੀਏ 1900 ਆਦਿ ਤੋਂ ਡੀਜ਼ਲ ਦੇ ਭੰਡਾਰਨ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ
ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ.

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 25.03.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ
ਨਿਰਮਾਣ ਲਿੰਕਡ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਨਾਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਾਪੀ, ਜੋ ਹੇਠਾਂ ਕੱਢੀ ਗਈ ਹੈ:

INSTALLMENT PAYMENT PLAN

S. No.	LINKED STAGES	%	TOTAL
1	AT THE TIME OF BOOKING	10% OF BASIC	1727851.60
2	WITHIN 45 DAYS OF BOOKING	10% OF BASIC	1727851.60
3	COMMENCEMENT		2029223.85
	OF EXCAVATION	10% OF BASIC+50% OF DEVELOPMENT CHARGES	
4	CASTING OF LOWER BASEMENT ROOF SLAB	10% OF BASIC+50% OF DEVELOPMENT CHARGES	2029223.85
5	CASTING OF 2ND FLOOR ROOF SLAB	10% OF BASIC	1727851.60
7	CASTING OF 4TH FLOOR ROOF SLAB	10% OF BASIC+50%	1852851.60
6	CASTING OF 5TH FLOOR ROOF SLAB	10% OF BASIC	1727851.60
	FLOOR ROOF SLAB		
10	ON COMPLETION OF	50% OF BASIC+50% OF CLUB MEMBERSHIP	988925.80
8	CASTING OF 11TH	50% OF BASIC+100% OF 10% OF BASIC OF IBRF	1727851.60
9	CASTING OF TOP	10% OF BASIC	1727851.60

STONE/TILE

	11	FLOORING IN APARTMENT ON OFFER OF POSSESSION	1139646.80
H		TOTAL	18406981.50

12.05.2014 ਨੂੰ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਾਂਸੀ ਦਿੱਤੀ
1,45,22,006/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 - ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ।

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਹੇਠਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ:
ਧਾਰਾ 6 ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੀ ਹੈ:

"6. ਅਰਨੈਸਟ ਪੈਸਾ

ਕੰਪਨੀ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਦਾ 20% (ਵੀਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ) "ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ" ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ."
(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ) ਧਾਰਾ 7 ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ: "7. ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ

ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਇੱਥੇ ਦਿੱਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਪਲਾਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ ਹੈ
ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਨੇਕਚਰ-V ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਐਨੇਕਚਰ-V ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਰਹੇਗਾ। ਸਿਰਫ ਉਸਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕੰਪਨੀ ਪਾਬੰਦ ਹੋਵੇਗੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਇਸ ਬਾਰੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਾਸਤੇ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਣਾ
ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧਤ ਪੜਾਵਾਂ ਦਾ। ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਹੋਣਗੇ
ਰਜਿਸਟਰਡ ਡਾਕ/ਕੋਰੀਅਰ ਦੁਆਰਾ ਭੇਜਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਭੇਜੇ ਜਾਣ ਦੇ 05 (ਪੰਜ) ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ, ਜੋ ਵੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਵੇ, ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਕੰਪਨੀ ਵੱਲੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੋਈ ਯਾਦ-ਪੱਤਰ ਭੇਜਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ
ਕੰਪਨੀ ਉਸਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਭੁਗਤਾਨ ਪਲਾਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ, ਜਾਂ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੋਈ ਯਾਦ-ਪੱਤਰ ਭੇਜਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੇ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਂ ਯਾਦ-ਪੱਤਰ ਭੇਜੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਸ਼ਿਸ਼ਟਾਚਾਰ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ ਵਜੋਂ, ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ,
ਇਸ ਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਛੋਟ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇ
ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂ ਉਸਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸਾਂ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ।

7.3 ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਘੋਸ਼ਿਤ ਵਿਆਜ ਦਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਪ੍ਰੀਪੇਡ ਰਕਮ 'ਤੇ ਪੂਰਵ-ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰੀਪੇਡ ਕਿਸ਼ਤ (ਵਾਂ) 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਹੋਵੇਗਾ
ਪੂਰਵ-ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਬਕਾਇਆ ਬਣ ਗਈ ਹੋਵੇਗੀ। ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਦੇ ਕਾਰਨ
ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਜਿਹੀ ਪੂਰਵ-ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਲਾਟੀ
ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਲਈ ਅੰਤਿਮ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਸਮੇਂ ਹੀ ਐਡਜਸਟ/ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਅਲਾਟੀ ਹਰੇਕ 'ਤੇ ਸਧਾਰਣ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ, ਮਿਤੀ ਤੋਂ 20% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ
ਕਿ ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਬਕਾਇਆ ਹੈ। ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਬਕਾਇਆ ਕਿਸ਼ਤ (ਅੰਸ਼ਕ ਡਿਫਾਲਟ ਸਮੇਤ) ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੈ,
ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰੋ ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰੋ।
ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕੰਪਨੀ ਵਿਕਲਪਕ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ, ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਕੇ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਜਿਹੇ ਹਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ
ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ, ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ/ਭੁਗਤਾਨਾਂ ਦਾ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰੈਡਿਟ
ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ, ਇੱਥੇ ਰਾਖਵੇਂ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਛੋਟ ਦਾ ਮਤਲਬ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਰਹੇਗਾ
ਇੱਥੇ.

ਬਚਤ ਕਰੋ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੈਂਕ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਵਿੱਤ ਦੇਣ ਲਈ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਤ੍ਰਿਪੱਖੀ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਾਂ ਜਿੱਥੇ ਕੰਪਨੀ ਨੇ ਕਿਸੇ ਬੈਂਕ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਨੂੰ ਗਿਰਵੀ ਰੱਖਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ।
ਜਾਂ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕੰਪਨੀ, ਕੰਪਨੀ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਤੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ
ਦੂਜੀ ਤੀਜੀ ਧਿਰ, ਜਿਸ ਨੇ ਅਲਾਟੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਪੈਸੇ ਭੇਜੇ ਹਨ, ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਜਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਕੰਪਨੀ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗੀ

ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਸਿਰਫ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ। ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ,
ਅਲਾਟੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਰਹੇਗਾ
ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਬਕਾਇਆ ਸਾਰੇ ਭੁਗਤਾਨਾਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਅਤੇ ਕਰਨ ਲਈ।

ਅਲਾਟੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ, ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਸਰੋਤ ਤੋਂ ਵਿੱਤ/ਕਰਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ
ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਣਾ
ਅਜਿਹਾ ਵਿੱਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਯੋਗਤਾ ਜਾਂ ਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਨਾ ਕਰੋ। ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ
ਤਹਿਤ ਪਾਬੰਦ ਰਹੇਗਾ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਖਰੀਦ ਲਈ ਵਿੱਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਇਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।
ਅਲਾਟੀ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਅਤੇ
ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ
ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੈਂਕ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਤੋਂ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਵਿੱਤ/ਕਰਜ਼ੇ ਦੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਲਈ ਕੋਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ। ਅਲਾਟੀ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ
ਅਨੁਸਾਰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਛੱਡੇਗਾ, ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ, ਦੇਰੀ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ, ਰੋਕ ਨਹੀਂ
ਦੇਵੇਗਾ ਜਾਂ ਅਸਫਲ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ
ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣੀ ਗਈ ਯੋਜਨਾ
ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੈਂਕ/ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਤੋਂ ਬੈਂਕ ਲੋਨ ਜਾਂ ਵਿੱਤ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਨਾ ਹੋਣ ਅਤੇ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਇੱਥੇ ਸਹਿਮਤ
ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ
ਹੋਵੇਗਾ
ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ।

ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਹਰ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ
ਕਿਸੇ ਬੈਂਕ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਸਰੋਤ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ/ਵਿੱਤ ਅਤੇ ਜਿਸ ਲਈ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਤ੍ਰਿਪੱਖੀ ਸਮਝੌਤਾ ਵੀ ਕੀਤਾ
ਗਿਆ ਹੈ, ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੇ ਕਰਜ਼ੇ/ਵਿੱਤ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ
ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।
ਇਸ ਦੇ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਡਿਫਾਲਟ ਵੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ
ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਬੈਂਕ, ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਲਿਖਤੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਜਿਸ ਤੋਂ ਅਜਿਹਾ ਕਰਜ਼ਾ
ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕੰਪਨੀ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ
ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਬਾਰੇ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

(13. ਕਬਜ਼ਾ ਅਤੇ ਰੱਖਣ ਦੇ ਖਰਚੇ

13.1. ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਕੰਪਨੀ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਉਹ ਆ ਕੇ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ("ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਨੋਟਿਸ") ਲੈ ਲਵੇ। ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ
ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਉਕਤ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਸ ਦਾ ਸਰਪ੍ਰਸਤ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ
ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਕਿਹਾ
ਅਤੇ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਹੁਣ ਤੋਂ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਜੋਖਮ ਅਤੇ ਲਾਗਤ 'ਤੇ ਹੀ ਰਹੇਗਾ।

13.2. ਇਸ ਇਕ੍ਰਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਲਾਟੀ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਇਹ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਣਗੌਲਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਲੈਣ ਦੀ ਅਣਦੇਖੀ ਕਰਦਾ ਹੈ
ਕੰਪਨੀ ਵੱਲੋਂ ਭੇਜੇ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 7.5 ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਸੱਤ ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਅੱਧਾ ਰੁਪਏ) ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ("ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ")। ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਇੱਕ ਵੱਖਰਾ ਚਾਰਜ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ/ਵਿਚਾਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ.

13.3 ਫੋਰਸ ਮੈਜਿਊਰ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਅਧੀਨ
ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਬੰਧ (ਵਾਂ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜ, ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਵੀ ਹੈ
ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਾਰੀਆਂ ਰਸਮਾਂ ਜਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੇ ਨਾਲ,
ਕੰਪਨੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 (42) ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ("ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ") ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਦੀ ਹੈ।
ਅਲਾਟੀ ਅੱਗੇ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੰਪਨੀ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ("ਗ੍ਰੇਸ" ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ।
ਮਿਆਦ"), ਉਕਤ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਵਾਜਬ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਅਣਕਿਆਸੀ ਦੇਰੀ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦੇਣਾ।

ਧਾਰਾ 13.3 ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜੇ ਕੰਪਨੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ
ਗ੍ਰੋਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ, ਇਹ ਅਲਾਟੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਗਣਨਾ 7.5 ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਸਾਢੇ ਸੱਤ ਰੁਪਏ) ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ
ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਲਈ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ ਦਾ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ("ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ")
ਦੇਰੀ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਸਲ ਮਿਤੀ ਤੱਕ। ਅਲਾਟੀ ਅਜਿਹੀ 'ਦੇਰੀ' ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਭੁਗਤਾਨ/ਅਨੁਕੂਲਤਾ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ
ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਕੇਵਲ 'ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਨੋਟਿਸ' ਦੇ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਅੰਤਿਮ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਸਮੇਂ, ਜੋ ਵੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੋਵੇ।

ਧਾਰਾ 13.3 ਦੇ ਅਧੀਨ, ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਦੇਰੀ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ

ਇੱਕ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ
ਗ੍ਰੋਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਵਧੀ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਮਿਆਦ" ਵਜੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ), ਫਿਰ ਅਲਾਟੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ/ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਕਿਸ਼ਤ (ਕਿਸ਼ਤਾਂ) ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ।
ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ
12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਲਈ। ਅਜਿਹਾ ਰਿਫੰਡ ਕੰਪਨੀ ਵੱਲੋਂ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਸੂਚਨਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੇ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਸ਼ੱਕ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ
ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ, ਜੋ ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਇਸ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।
ਸਿਰਫ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਭਾਵੇਂ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੇ ਵਿਕਲਪ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਵਿਕਲਪ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਹੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਕਤ ਵਿਕਲਪ ਨੂੰ ਅਟੱਲ ਤੌਰ 'ਤੇ ਖਤਮ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਨਹੀਂ
ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ, ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਮੁਦਰਾ ਜਾਂ ਹੋਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇਗਾ
ਕੰਪਨੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਾ ਹੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਉਠਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਜੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ
ਫੋਰਸ ਮੈਜਿਊਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਦੀ ਮਿਆਦ
ਅਤੇ/ਜਾਂ ਗ੍ਰੋਸ ਪੀਰੀਅਡ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਵਧੀ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਮਿਆਦ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ
ਕੇਸ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਫੋਰਸ ਮੈਜਿਊਰ ਹਾਲਾਤਾਂ ਤਹਿਤ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਧਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ. ਅਲਾਟੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ।

13.7. ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਕੋਈ ਹੋਰ ਬਕਾਏ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਨਹੀਂ ਕਰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ
ਅਤੇ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਹਨ
ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ
ਕੰਪਨੀ।

13.8. ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ 'ਤੇ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ / ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ,
ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਖੇਤਰ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ, ਗੁਣਵੱਤਾ, ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ
ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਕੋਰੀਡੋਰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਸਤੂ, ਸੁਵਿਧਾ ਜਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਧਾਰਾ 21.3 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

21. ਸਮਾਂ ਸਾਰ ਹੈ; ਇਮਾਨਦਾਰੀ ਨਾਲ ਪੈਸੇ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਅਤੇ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ

ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਸਥਾਈ ਕਰਨ ਦੇ ਨਾਲ ਨਹੀਂ, ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਨਿਭਾਉਣ ਾ
ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਅਤੇ ਕਿਤੇ ਵੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਕਲਪ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਅਭਿਆਸ
ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਵੀ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ, ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਦਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਸਮੇਤ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸੀਮਾ ਦੇ
ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੰਖੇਪ ਹੋਵੇਗਾ। ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਛੱਡਦਾ ਹੈ, ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ
ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਸਹਿਮਤ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੇ ਉਲਟ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਕਲਪਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ; ਜਾਂ
ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਰ ਰਕਮ ਅਤੇ ਖਰਚੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ
ਇੱਥੇ ਧਾਰਾ 7.7 ਵਿੱਚ ਵਰਣਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕੰਪਨੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਰਣਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ।

ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਅਸਫਲਤਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ
ਅਸਮਰੱਥ ਜਾਂ ਸੁਧਾਰ ਜਾਂ ਕੰਪਨੀ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਹੈ

ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਠੀਕ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਜਿੱਥੇ ਅਲਾਟੀ ਏ ਹੈ
ਦੁਹਰਾਇਆ ਡਿਫਾਲਟਰ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਅਸਫਲਤਾ ਜਾਂ ਡਿਫਾਲਟ ਜਾਰੀ ਹੈ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਸ ਨੂੰ ਸੁਧਾਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ
ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਤੁਰੰਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਾਲ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ("ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ")
ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਇਕਲੌਤੇ ਵਿਕਲਪ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ
ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅ੍ਲਾਟ੍ਰੀ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਆਧਾਰਾਂ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਉਹ ਆਧਾਰ ਹੋਣ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ
ਅਜਿਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

…..

21.3 ਅਲਾਟੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ, ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਕੰਪਨੀ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ
ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ, ਬ੍ਰੋਕਰੇਜ/ ਕਮਿਸ਼ਨ/ਚਾਰਜ, ਸਰਵਿਸ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਅਤੇ
ਇਸ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੈ, ਸਿਰਫ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਦੁਬਾਰਾ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ. ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਅਧਿਕਾਰ ਲਈ ਬਚਤ ਕਰੇ
ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਕੋਲ ਕੰਪਨੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ
ਇਸ ਲਈ ਸਹਿਮਤੀ। ਕੰਪਨੀ ਹੁਣ ਤੋਂ ਸੌਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸੁਤੰਤਰ ਹੋਵੇਗੀ
ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਇਸਦੇ ਇਕੱਲੇ ਅਤੇ
ਪੂਰੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਰ ਚੀਜ਼ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਲਾਟੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ/ਵਸਨੀਕ ਤੁਰੰਤ ਖਾਲੀ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਤੁਰੰਤ ਬਾਹਰ ਕੱਢਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ
ਗ਼ੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਬਜ਼ੇਦਾਰ/ਗ਼ੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਘੁਸਪੈਠੀਏ ਵਜੋਂ। ਇਹ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਹੈ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

27.12.2017 ਨੂੰ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਨੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ
ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 2017 ਦਾ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 3823 ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ,
ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ 1,44,72,364/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਤਿਮਾਹੀ ਵਿਆਜ @ 20% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ, ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ
ਅਤੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਦੇ ਦੋਸ਼।

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਿਹਾ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕੰਪਲੈਕਸ "ਦਿ ਕੋਰੀਡੋਰਜ਼" ਵਿੱਚ ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਬੁਕਿੰਗ ਲਈ ਲੋਕਾਂ ਤੋਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਮੰਗੀਆਂ ਸਨ, ਇਹ ਗਲਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕਰਕੇ ਕਿ ਉਸਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀਆਂ/ਪੂਰਵ-ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਦੇ ਦਫਤਰ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਚੁੱਕੀਆਂ ਹਨ
ਯੋਜਨਾਬੰਦੀ, ਹਰਿਆਣਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਿਵਲ ਅਥਾਰਟੀਆਂ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਕੋਲ ਸੀ ਬੁਕਿੰਗ ਦੇ ਸਮੇਂ ਗਲਤ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ 90-
ਜੰਕਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਣ ਵਾਲੀ ਮੀਟਰ ਮੋਟਰੇਬਲ ਐਕਸੈਸ ਸੜਕ
63 ਤੋਂ 67 ਜੋ ਲੇਆਉਟ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ 90 ਮੀਟਰ ਦੀ ਕੋਈ ਪਹੁੰਚ ਸੜਕ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਅਤੇ / ਜਾਂ ਸੋਧੀਆਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚ 24 ਮੀਟਰ. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਝੂਠੀਆਂ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀਆਂ 'ਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਬੁੱਕ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੇਰਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਬੁਕਿੰਗ ਰਕਮ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ੪੨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਣਾ ਸੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ, 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੇ ਨਾਲ. ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ
ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਭਾਵੇਂ "ਵਚਨਬੱਧਤਾ"
ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਆਦ 22.01.2017 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਵੀ 22.07.2017 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਮੰਗਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਯਮਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।
ਦਸੰਬਰ 2016 ਤੱਕ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਦੁਆਰਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਕੁੱਲ 1,44,72,364/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅੱਜ ਤੱਕ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਕੋਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ.

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ 2017 ਵਿੱਚ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਪੂਰੇ ਲੇਆਉਟ ਨੂੰ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ
ਕੁਝ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਟਾਵਰਾਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ, ਤਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਵਪਾਰਕ ਟਾਵਰਾਂ ਵਿੱਚ ਬਦਲਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਵੀ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਟਾਊਨ ਪਲਾਨਰ (ਇਨਫੋਰਸਮੈਂਟ), ਗੁੜਗਾਓਂ, ਹਰਿਆਣਾ ਦੇ ਦਫਤਰ ਨੇ 20.02.2017 ਦੇ ਇੱਕ ਰੋਕ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਮੈਮੋ ਨੰਬਰ 525 ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ।
526 ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਟਾਵਰ-ਏ ਅਤੇ ਟਾਵਰ-ਬੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਰੋਕਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਣਾ ਸੀ
ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਣਾ

ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ

ਇ

ਸ ਦੇ ਹੇਠਾਂ. ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ 23.07.2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਸਮੇਤ ਕਈ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਹ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਸਿਰਫ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ 27.11.2014 ਨੂੰ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਡਿਲੀਵਰੀ ਲਈ 48 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਿਰਫ 27.11.2014 ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ 27.11.2018 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ. ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ। ਇਸ ਲਈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੀ ਅਤੇ ਬਰਖਾਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ "ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੋਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਰਿਤੂ ਹਸੀਜਾ" ਸਿਰਲੇਖ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕੇਸ ਵਿੱਚ 2017 ਦਾ ਸੀਸੀ ਨੰਬਰ 190 ਹੈ।
ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ 18.09.2018 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 44 ਇਹ ਸਮਝੌਤਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਇਕਪਾਸੜ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਸਿਰਫ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ। ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 21.3 ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਮਿਲਾ ਕੇ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ, ਅਸਫਲਤਾ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ ਬਿਲਡਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰੇਗਾ, ਅਮਲੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੋਵੇਗਾ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 11/2 ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਅਯੋਗ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਉਸ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ. ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵੀ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਭਵਿੱਖ ਦਾ ਬਿੰਦੂ, ਜਦੋਂ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਵੇਚ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਅਜਿਹਾ ਸ਼ਬਦ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਅਨਿਆਂਪੂਰਨ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਕੋਲ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ ਭਾਵੇਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਵੀ ਡਿਫਾਲਟ ਵਾਪਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲੈਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 21.3 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਕੱਟ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ ੪੪ ਨੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਗ੍ਰੋਸ ਪੀਰੀਅਡ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨਾ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ, ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਇਕਪਾਸੜ ਸੀ। ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਤਮ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਸਿਰਫ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਇਹ ਕਿੰਨਾ ਸੀ?
ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ, ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਰਕਮ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਖਿਲਾਫ 2019 ਦੀ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 40286 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਨਾਲ ਟੈਗ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

12. ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੁਬੋਧ ਪਵਾਰ ਬਨਾਮ ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ 24.09.2018 ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਸੀ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਐਸਐਲਪੀ ਨੂੰ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੇ ਬਿਆਨ 'ਤੇ 28.01.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ

ਕ੍ਵਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਦੇ ਆਦ੍ਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਰਕਮ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਚਾਰ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ

@ 10٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 27.05.2018 ਤੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ.

ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 28.01.2019 ਨੂੰ ਆਈਆਰਈਓ ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਂਦਰ ਅਰੋੜਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ (ਡਾਇਰੀ) ਨੰਬਰ 48101 2018 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਸੀ।

13. ਇਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 ("ਰੇਰਾ ਐਕਟ") ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਤੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2017 ਦੇ ਨਿਯਮ 28 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ, ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ("ਰੇਰਾ") ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 12.03.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕਿਹਾ ਕਿ

ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਸੀ

ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪਲਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ, ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਦੀ ਗਣਨਾ 27.11.2014 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਫਾਇਰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਹੋਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ 27.11.2018 ਨੂੰ ਆਵੇਗੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ

ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (4) (ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸੀ

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ 'ਤੇ 10.75٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, 30.06.2020.

14. ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ 28.03.2019 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਹੈ

ਪਿਛਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ

ਸੁਬੋਧ ਪਵਾਰ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ)। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦਾ ਬਿਆਨ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ

@ 10.07.2017 ਤੋਂ 10٪ ਐਸ.ਆਈ. ਪੀ.ਏ.

ਸਹਿਮਤੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ

2

8.01.2019 ਨੂੰ 2018 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਡਾਇਰੀ ਨੰਬਰ 48101 ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਸਲਾਹਕਾਰ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ। ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਜੋ ਮੁੱਦੇ ਉਠਾਏ ਗਏ ਹਨ ਉਹ ਹਨ:

ਉਸ ਮਿਤੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਜਿਸ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ
ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਗਣਨਾ ਧਾਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ
13.3, ਕੀ ਇਹ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ; ਜਾਂ, ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ;

ਕੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ
ਇਕਪਾਸੜ ਸਨ, ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਸ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹੇ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੇ;

ਕੀ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ;

ਭਾਵੇਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ, ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ - ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ
ਕਿ:

> ਪਹਿਲੇ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ
> ਪੂਰਾ ਹੋਇਆ। ਧਾਰਾ 13.3 ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ
> ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ "ਇਮਾਰਤਾਂ ਦੀਆਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ <u>ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ" ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ।</u>
>
> ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ ਦੁਆਰਾ 23.07.2013 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (v)
> ਉਹ:-
>
> "17 (v)। ਕਿ ਕਾਲੋਨਾਈਜ਼ਰ ਵਾਤਾਵਰਣ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲੇ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ . 1533 (ਈ) ਮਿਤੀ 14.09.2006 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ/ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ,

ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ/ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੱਥ-ਖੋਜ ਅਥਾਰਟੀ ਰੇਰਾ ਨੇ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਹੈ
ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਾ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਬਿੰਦੂ
ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ 27.11.2014 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ.

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ 27.11.2018 ਭਾਵ ਅੱਗ ਲੱਗਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨੇ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ 27.11.2014 ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਅਤੇ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ। ਇਸ ਵਿੱਚ
ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੀ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ।

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹੇ ਹੋਏ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ
"ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ" ਪੂਰਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ
ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ, ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਿਰਣਾਇਕ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ.

ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ ਐਕਟ, 2009 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 (2) ਅਤੇ (3) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਆਰਜ਼ੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇਵੇ।
ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ੬੦ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ
ਐਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦਾ। ਆਰਜ਼ੀ ਐਨਓਸੀ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਦੇਰੀ/ਅਸਫਲਤਾ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂਆਤ 'ਤੇ ਪੂਰੀ ਵਿਚਾਰ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ
ਇਕਮੁਸ਼ਤ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਚਾਰ ਉਸਾਰੀ ਯੋਜਨਾ ਨਾਲ ਜੁੜਿਆ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪੜਾਵਾਂ 'ਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸੀ.

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ 27.11.2014 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੋਈ ਕਿਸ਼ਤ ਨਹੀਂ ਲਈ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਐਨਓਸੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।
ਪਹਿਲੀ ਕਿਸ਼ਤ 27.01.2015 ਨੂੰ ਲਈ ਗਈ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਤੋਂ ਹੇਠਲੀ ਛੱਤ ਦੀ ਸਲੈਬ ਪਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।
ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਾਰੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਭੁਗਤਾਨ ਨਿਰਮਾਣ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮੀਲ ਪੱਥਰਾਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਸਨ।

ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵੱਡੇ ਵਿਕਾਸ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਿੱਥੇ ਕਈ ਟਾਵਰ ਬਣਾਏ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ, ਦੇਰੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ।

ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

1

80 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਏ, ਜੋ ਨਿਰਮਾਣ ਉਦਯੋਗ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਮਿਆਰੀ ਧਾਰਾ ਹੈ. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਵਧੀ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋ ਜਾਂਦੀ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ
ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਜੋ ਕੋਰਸ ਦੌਰਾਨ ਵਾਪਰੀ ਹੈ
ਉਸਾਰੀ ਦਾ।

ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਇਹ ਖੋਜ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਅਣਉਚਿਤ ਸਨ, ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਸੀ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਹੇਠਾਂ ਸੀ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019, ਜੋ ਲਾਗੂ ਹੋਇਆ
20.07.2020 ਤੋਂ, ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜੋ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਅਣਉਚਿਤ ਸਨ। ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ 1986 ਦੇ ਅਧੀਨ ਮੌਜੂਦ ਨਹੀਂ ਸੀ
ਐਕਟ।

ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਵਿਆਜ @ 10% ਐਸ.ਆਈ. ਦੇ ਨਾਲ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਪੂਰੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਕੇ ਵਿਵਾਦਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।
10.07.2017 ਤੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਪੀ.ਏ. ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਚਾਰ ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਿਫੰਡ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ, ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ, ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ
ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਹੁਣ ਤੱਕ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ,
ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7615, 7975, 8454, 8480, 8482, 8785-8794, 9139, 9216 ਅਤੇ 2019 ਦੇ 9638; ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3064 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ
2020 ਦੇ, ਡਿਫਾਲਟਰ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸਿਰਫ ਵਿਚਕਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ
ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰ ਦਾ 30 ਤੋਂ 40% ਇਨ੍ਹਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਉਸਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਇਕਾਈਆਂ ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਕ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ
ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੜਾਅ 1 ਵਿੱਚ ਮੁਕੰਮਲ ਟਾਵਰ ਜਿੱਥੇ
ਵਧੀ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਰੇਰਾ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਵਿਵਾਦਿਤ

ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫੈਸਲਾ ਰੇਰਾ, ਹਰਿਆਣਾ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟਕਰਾਅ ਵਿੱਚ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ 23.01.2017 ਮੰਨੀ ਸੀ। ਰੇਰਾ ਨੇ ਸਹੀ ਮੰਨਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ
ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ 27.11.2018 ਸੀ। ਰੇਰਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਸਨ 30.06.2020, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ
ਰੇਰਾ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ। ਮੂਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਦੋਵਾਂ ਫੋਰਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਵਿਰੋਧੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਇਹ ਰੇਰਾ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਖ਼ਾਸਕਰ, ਕਿਉਂਕਿ
ਰੇਰਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੱਥ-ਖੋਜ ਅਥਾਰਟੀ ਹੈ, ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਜੋ ਆਮ ਕਾਨੂੰਨ 'ਤੇ ਪ੍ਰਬਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਰੇਰਾ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 ("ਰੇਰਾ ਐਕਟ") ਦੇ ਤਹਿਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਦੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ ਲਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ
ਜਾਇਦਾਦ ਖੇਤਰ[ਸੋਧੋ]
ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ 21.07.2017 ਤੱਕ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾਅ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਟਾਵਰ ਏ 6 - ਏ 10, ਬੀ 1 - ਬੀ 4, ਅਤੇ ਸੀ 3 - ਸੀ 7 ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ, ਜਿਸ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ 31.05.2019 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ
ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਕਲੱਸਟਰ-ਏ ਵਿੱਚ ਬਾਕੀ ਟਾਵਰਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ
ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤਾਂ 1 ਤੋਂ 5 ਤੱਕ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ; ਕਲੱਸਟਰ-ਬੀ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤਾਂ 5 ਤੋਂ 8 ਤੱਕ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ; ਅਤੇ, ਕਲੱਸਟਰ-ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਮਾਰਤਾਂ 8 ਤੋਂ 11 ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਭਾਗ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇਣ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ 10.09.2019 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ
ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਕ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੜਾਅ -2 ਵਿੱਚ ਸੀ, ਜਿੱਥੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਜੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੈਡੀ ਟੂ ਮੂਵ-ਇਨ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ।
ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦਾ ਪੜਾਅ -1, ਜਿੱਥੇ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ
ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

"ਦ ਕੋਰੀਡੋਰਜ਼" ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਹੁਣ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ 700 ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

ਟਾਵਰ 6 ਵਿੱਚ ਕੁੱਲ 1356 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਤੋਂ 10, 1 ਤੋਂ 4, ਅਤੇ 3 ਤੋਂ 7।

ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ. ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਂਦਰ ਅਰੋੜਾ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਇਸ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਲਈ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸਹਿਮਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਮਿਸਾਲ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਇਸ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਹੋਰ ◌ਾ◌ਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ:

ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ 23.07.2013 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ, ਜਿਸ ਦੀ ਮਿਆਦ 22.01.2017 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ। ਜੇ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਧਾਰਾ 13.3 ਦੇ ਤਹਿਤ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਵਾਧੇ ਲਈ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ 22.07.2017 ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ 31.05.2019 ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਕੁਝ ਟਾਵਰਾਂ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ 2019 ਵਿੱਚ, 11/2 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ.

ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ, ਭਾਵ 27.11.2014, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ੨੭.੧੧.੨੦੧੮ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾਅ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਕੁਝ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 2019 ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ।

ਪਹਿਲਾਂ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਲਾਟਮੈਂਟਾਂ ਟਾਵਰਾਂ ਵਿੱਚ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਕਿੱਥੇ ਸਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦਾ ਦੂਜਾ ਪੜਾਅ, ਜਿੱਥੇ ਓ.ਸੀ. ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਅਜੇ ਬਾਕੀ ਹੈ ਅੱਜ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਵੀ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, 3 1/2 ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਹੈ.

ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਦੇਣਾ ਇਸ ਲਈ ਕੋਈ ਸ਼ਰਤ ਨਹੀਂ ਸੀ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਕੰਮ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਗ੍ਰਾਂਟ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਯੂਨਿਟਾਂ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾਈ ਸੀ।

() ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪਹਿਲੀਆਂ ਤਿੰਨ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਤੀਜੀ ਕਿਸ਼ਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ 18.03.2014 ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

() ਇਹ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਨਾ ਤਾਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਹਰਿਆਣਾ ਸੇਫਟੀ ਐਕਟ, 2009 ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 15 ਇਸ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਕੋਈ ਪਾਬੰਦੀ ਨਹੀਂ ਲਗਾਉਂਦੀ।
ਉਸਾਰੀ, ਜੋ ਇਸ ਤੱਥ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਦੀ ਗ੍ਰਾਂਟ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਸੀ.

(ਈ) ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ (ਆਰਜ਼ੀ) ਲਈ ਐਨਓਸੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 21.10.2013 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਲਾਜ਼ਮੀ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 24.10.2013 ਨੂੰ ਆਰਜ਼ੀ ਫਾਇਰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ।
ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਅਰਜ਼ੀ ਕਮਜ਼ੋਰ ਅਤੇ ਅਸਧਾਰਨ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ
ਲੋੜੀਂਦੇ ਵੇਰਵੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਨਬੀਸੀ-2005 ਫਾਇਰ ਸਕੀਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਡਰਾਇੰਗਾਂ ਦੇ ਸਹੀ ਸੈੱਟ 13.10.2014 ਨੂੰ ਹੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ, ਜੋ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਢਿੱਲ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ।

ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਭਾਵ 23.07.2013 ਤੋਂ 27.11.2014 ਤੱਕ 16 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਾ ਸਮਾਂ ਲੱਗਿਆ। ਬਿਲਡਰ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ।

(ਐਫ) ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਆਈਆਰਈਓ ਵਿਕਟਰੀ ਵੈਲੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸ਼ਮਸ਼ੁਲ ਹੋਦਾ ਖਾਨ, 1 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਿਹਾ ਸੀ ਕਿ ਨਿਰਮਾਣ ਕਾਰਜ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਇੱਕ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਅਪੀਲ ਸੀ
ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 03.05.2019 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ 15.10.2019 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਸਨ, ਜੋ ਅੰਤਮ ਨਹੀਂ ਸਨ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸਨ, ਅਤੇ
ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰੋ। ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ

1 2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4801 ਦਾ ਫੈਸਲਾ 03.05.2019 ਨੂੰ ਲਿਆ ਗਿਆ।

ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਏ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ
ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ।[2]

ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਰਜ਼ੇ ਲਏ ਸਨ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @ 7.90% ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਵਾਪਰਿਆ, ਉਹ ਹੋਰ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਅਯੋਗ ਸਨ, ਅਤੇ ਬੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ।

<u>ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ</u>

ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ

ਪਹਿਲਾ ਮੁੱਦਾ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੀ, ਸੰਬੰਧਿਤ ਤਾਰੀਖ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ, ਜਿਸ ਨੂੰ "ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ" ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਕੰਪਨੀ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਵਾਜਬ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਅਣਕਿਆਸੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ ਦੀ ਮਿਆਦ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਹੋਰ "ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ" ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਹ 42 + 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਭਾਵ 48 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੱਕ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ।

ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਹੈ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਸਬੰਧਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ; ਜਾਂ, ਉਹ ਤਾਰੀਖ ਜਿਸ 'ਤੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ.

ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਐਕਟ, 2009 ਦੀ ਧਾਰਾ 15 ਇਸ ਨੂੰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਬਿਲਡਰ/ਡਿਵੈਲਪਰ ਲਈ ਭਾਰਤ ਦੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬਿਲਡਿੰਗ ਕੋਡ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 15 ਤਿਆਰ ਹਵਾਲੇ ਲਈ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

15. ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਅਤੇ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ

(1) ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਮਕਸਦ ਲਈ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਦਾ ਹੈ <u>ਜਾਂ 15 ਮੀਟਰ ਤੋਂ ਵੱਧ ਉਚਾਈ ਵਾਲੇ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਵਰਤਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਮੂਹ ਰਿਹਾਇਸ਼, ਬਹੁਮੰਜ਼ਲੀ</u>

---

[2] (2019) 5 ਐਸਸੀਸੀ 725.

ਫਲੈਟ, ਵਾਕ-ਅੱਪ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਆਦਿ। ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਭਾਰਤ ਦੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਬਿਲਡਿੰਗ ਕੋਡ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਵੇਗੀਆਫ਼ਤ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਐਕਟ, 2005 (2005 ਦਾ 53), ਫੈਕਟਰੀਜ਼ ਐਕਟ, 1948 (1948 ਦਾ ਐਕਟ 63) ਅਤੇ ਪੰਜਾਬ ਫੈਕਟਰੀ ਰੂਲਜ਼, 1952, ਅਤੇ
ਅਜਿਹੇ ਫਾਰਮ 'ਤੇ ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ, ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਫੀਲਡ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ.

ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਜਾਂ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੋਈ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਅਤੇ ਉਸਾਰੀ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਆਰਜ਼ੀ ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਸਪਸ਼ਟੀਕਰਨ[ਸੋਧੋ] - ਜੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਬਣੀ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਮੰਜ਼ਲਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਉੱਚੀ ਇਮਾਰਤ ਕਹੇ ਜਾਣ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ, ਤਾਂ ਉਸਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਵੇਗਾ।

ਆਰਜ਼ੀ ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅੰਦਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ
ਅਜਿਹੀ ਫੀਸ ਦੇ ਨਾਲ ਅਰਜ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੇ 60 ਦਿਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਸਾਰੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਬਚਾਅ, ਅੱਗ ਦੀ ਰੋਕਥਾਮ ਅਤੇ ਅੱਗ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੌਰਾਨ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।
ਉਸਾਰੀ[ਸੋਧੋ]

ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਦੌਰਾਨ, ਉਸਾਰੀ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਵਧਾਨੀ ਅਤੇ ਰੋਕਥਾਮ ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਾਧੇ, ਭਟਕਣਾਂ, ਸੋਧਾਂ ਬਾਰੇ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ.
ਅਜਿਹੀ ਸਲਾਹ ਇੱਕ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰੋਫਾਰਮਾ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਸੌਂਪੀ ਜਾਵੇਗੀ
ਸਬੰਧਤ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਉੱਚੀ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਜਿਹੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਮਾਲਕ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ, ਲੀਜ਼ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ ਜਾਂ ਵੇਚੇਗਾ

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

ਟਾਊਨ ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀਆਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਏ
ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਲਾਜ਼ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਫਾਇਰ
ਸੇਫਟੀ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਵਸਥਾ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ
(3). ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪਲਾਨ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਪੂਰੇ ਫਾਇਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ, ਅਤੇ
ਬਚਣ / ਪਹੁੰਚ ਦੇ ਸਾਧਨਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ
ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਢੁਕਵੀਂ ਕਥਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀ ਚਿੰਨ੍ਹਾਂ ਵਾਲੀ ਇਮਾਰਤ।
ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਜ਼ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਵਿੱਚ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਲਈ ਇੱਕ ਵਿਵਸਥਾ ਸੀ,
ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲਿਖਿਆ ਹੈ:

"3. ਅੱਗ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ

ਉਪਰੋਕਤ ਬੇਨਤੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੱਸਿਆ ਕਿ ਸਾਰੀ ਅੱਗ
ਉਪਰੋਕਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਾਅ ਐਨਬੀਸੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਉਪ-ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ, ਅਤੇ ਅੱਗ ਦੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਬਚਣ ਦੇ ਸਾਧਨਾਂ / ਪਹੁੰਚ ਦੇ ਨਜ਼ਰੀਏ ਤੋਂ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨਗੇ। ਫਾਇਰ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਇਹ ਮਨਜ਼ੂਰੀ/ਐਨ.ਓ.ਸੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਦੁਆਰਾ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਪਲਾਨ ਡਿਊਟੀ ਦੇ ਇੱਕ ਸੈੱਟ ਦੇ ਨਾਲ ਇਸ ਦਫਤਰ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ,
ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁੜਗਾਓਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ
ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨਰ,
ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁੜਗਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕੋਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ
ਜਦ ਤੱਕ ਉਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿ ਤੁਹਾਡੇ ਦੁਆਰਾ ਅੱਗ ਬੁਝਾਉਣ ਦੇ ਢੁਕਵੇਂ ਉਪਾਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਢੁਕਵੇਂ ਬਾਹਰੀ ਅੱਗ ਬੁਝਾਉਣ ਦੇ ਉਪਾਅ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ
ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ ਦੁਆਰਾ ਗੁੜਗਾਓਂ ਵਿਖੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ
ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਗੁੜਗਾਓਂ। ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਜਨਰਲ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ,
ਗੁੜਗਾਓਂ ਤੋਂ ਇਸ ਸਬੰਧੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲੈਣੀ ਹੋਵੇਗੀ।

ਫਾਇਰ ਪਲਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਪਾਲਿਕਾ
ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਗੁੜਗਾਓਂ, ਨੈਸ਼ਨਲ ਬਿਲਡਿੰਗ ਕੋਡ, 2005 ("") ਅਤੇ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਾਰੇ ਫਾਇਰ
ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਉਪਾਵਾਂ ਨਾਲ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਲਈ ਇੱਕ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ। ਇਸ
ਐਨਓਸੀ/ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ
ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ
ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ।

ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 (v) ਵਿੱਚ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ/ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਤਾਵਰਣ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲੇ ਤੋਂ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੇਗਾ
ਸਾਈਟ 'ਤੇ।

17 (v) ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ/ਸੰਚਾਲਨ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਵਾਤਾਵਰਣ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲੇ ਦੁਆਰਾ 14.09.2006 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ ਐਸ.ਓ. 1533 (ਈ) ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ/ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀ ਹੋਵੇਗੀ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਹਰਿਆਣਾ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਵਾਤਾਵਰਣ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲੇ ਵੱਲੋਂ 12.12.2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਪਲਾਨ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ।

ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਦੇ ਭਾਗ ਬੀ ਅਧੀਨ ਆਮ ਸ਼ਰਤ (v) ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਤੋਂ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀਆਂ ਪੈਣਗੀਆਂ।

ਧਾਰਾ (v) ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ:

(v) ਹੋਰ ਸਾਰੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਭੰਡਾਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀਆਂ
ਮੁੱਖ ਕੰਟਰੋਲਰ ਵਿਸਫੋਟਕ ਕੰਟਰੋਲਰ, ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ, ਸ਼ਹਿਰੀ ਹਵਾਬਾਜ਼ੀ ਵਿਭਾਗ, ਜੰਗਲਾਤ ਸੰਭਾਲ ਐਕਟ, 1980 ਅਤੇ ਜੰਗਲੀ ਜੀਵ (ਸੁਰੱਖਿਆ) ਐਕਟ, 1972, ਜੰਗਲਾਤ ਐਕਟ, 1927, ਪੀਐਲਪੀਏ 1900 ਆਦਿ ਤੋਂ ਡੀਜ਼ਲ।ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸਮਰਥਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਅਨੁਸਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ
ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸਬੰਧਤ ਅਧਿਕਾਰੀ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸੇਫਟੀ ਐਕਟ, 2009 ਤਹਿਤ ਨਿਰਮਾਣ ਗਤੀਵਿਧੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਲੈਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸੀ। ਇਹ ਲੋੜ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ
ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਵਿੱਚ ਵੀ।

ਧਾਰਾ 13.3 ਵਿੱਚ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਗਣਨਾ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਨਾ ਕਿ ਇਸ ਤੋਂ
ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ।
ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ
23.07.2013 ਨੂੰ ਡਾਇਰੈਕਟੋਰੇਟ, ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ, ਹਰਿਆਣਾ ਤੋਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਗਰੁੱਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਕਲੋਨੀ ਦੀ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਲਈ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ, ਪੰਚਕੂਲਾ ਕੋਲ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ।

ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੇ ਮਿਤੀ 30.12.2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ 16 ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਏ

ਪ੍ਰ

ਸਤਾਵਿਤ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ 22.01.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਫਾਇਰ ਫਾਈਟਿੰਗ ਸਕੀਮ ਦੀ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਪਹਿਲ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ।

ਫਾਇਰ ਵਿਭਾਗ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ 28.03.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਖਾਮੀਆਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਲਈ 15 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਹੋਰ ਮਿਆਦ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ, ਉਸਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਰੱਦ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਆਪਣੇ 18.08.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਐਨਬੀਸੀ ਫਾਇਰ ਸਕੀਮ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਡਰਾਇੰਗ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ। ਇਹ ਪੱਤਰ 13.10.2014 ਨੂੰ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਦਫ਼ਤਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ।

27.11.2014 ਨੂੰ, ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ ਨੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ
ਅੱਗ ਬੁਝਾਊ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਗਣਨਾ
ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਮਿਆਦ ਅਤੇ 27.11.2014 ਤੋਂ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ
ਪੀਰੀਅਡ 27.11.2018 ਹੋਵੇਗੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ
ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਤਾਰੀਖ ਹੋਣ ਕਰਕੇ।
ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਕ੍ਰੋਨੋਲੋਜੀ ਦਰਸਾਏਗੀ
ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਲਗਭਗ 7 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਦੇਰੀ
ਡਿਵੈਲਪਰ।

ਕੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ
ਕੀ ਤੁਸੀਂ ਇਕਪਾਸੜ ਹੋ?

ਦੂਜਾ ਮੁੱਦਾ ਜੋ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਹਨ, ਅਤੇ ਇਸਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ.

ਅਸੀਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਦੇਖਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ

ਇਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ:

ਏ) ਉਸਾਰੀ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਧਾਰਾ 6 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਬੁਕਿੰਗ ਦੇ 45 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਕਰੀ ਦਾ 20% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਹੋਵੇਗਾ।

H

ਬੀ) ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 7.4 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਹਰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ @ 20٪ ਐਸ.ਆਈ.ਪੀ.ਏ.

ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.2 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ, ਅਣਗੌਲਿਆ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ,
ਅਲਾਟੀ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ @ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 'ਤੇ "ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ" ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕੰਪਨੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਭਾਵ 42 + 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗੀ
ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ ਦੇ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦੇਰੀ @।

7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਗਭਗ 0.9٪ ਤੋਂ 1٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਿਆਜ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਕੀਮਤ
ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ 10,350/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਦੇਰੀ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ
ਇਸ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ:

$$\frac{7.5}{10,350} \times 100 \times 12 = 0.9\% \text{ ਤੋਂ } 1\% \text{ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ}$$

ਧਾਰਾ 13.5 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ
ਫਾਇਰ ਐਨਓਸੀ + 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ, ਨਾਲ ਹੀ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਹੋਰ ਮਿਆਦ।

ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਤਾਂ ਹੀ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇ ਸਮਾਪਤੀ "ਜਾਇਜ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚੁਣੀ ਗਈ" ਸੀ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ ੧੨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਮਿਆਦ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਸੀ
ਸਿਰਫ਼, ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਮੁਦਰਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਹੋਰ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ.

ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.8 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਖੇਤਰ, ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ, ਗੁਣਵੱਤਾ, ਉਸਾਰੀ, ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ 'ਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਵਿਵਸਥਾ।

ਧਾਰਾ 21 ਵਿੱਚ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹੈ, ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਨੁਸਾਰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਜਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਵਿਕਲਪਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ।

ਧਾਰਾ 21.3 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੰਪਨੀ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਦੇ, ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ, ਬ੍ਰੋਕਰੇਜ / ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।
ਕਮਿਸ਼ਨ / ਖਰਚੇ, ਸਰਵਿਸ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਹੋਰ ਰਕਮ ਬਕਾਇਆ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ
ਇਹ. ਉਪਰੋਕਤ ਕਟੌਤੀਆਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੂਲ ਰਕਮ, ਭਵਿੱਖ ਦੀ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਤਾਰੀਖ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਭਾਵ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ।

ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਡੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਬਹੁਤ ਹੀ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਸਿਰਫ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਸਫਲਤਾ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ
ਕੰਪਨੀ ਦੀਆਂ ਵਾਰੰਟੀਆਂ, ਜੋ ਉਸ ਖਾਤੇ 'ਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਨਿਰਾਸ਼ਾ ਵੱਲ ਲੈ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ. ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਲਾਟੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਆਜ @ 8% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਨਾਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।
ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ, ਜੋ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਵਿੱਤੀ ਜਾਂ ਹੋਰ, ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ
ਕੰਪਨੀ।

ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਹਰ ਕਦਮ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਲੋਡ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ.

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਮਨਕਾਰੀ ਹਨ
ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਹੈ, ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰੇਗਾ।

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਸੀ) ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ
ਇੱਕ 'ਸ਼ਿਕਾਇਤ' ਜਿਵੇਂ ਕਿ:
"2.(1)() "ਸ਼ਿਕਾਇਤ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿਸੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਕੋਈ ਦੋਸ਼ ਕਿ –

<u>ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਪਾਰੀ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਅਪਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ;</u>

() ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀਆਂ ਗਈਆਂ ਜਾਂ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਨੁਕਸਾਂ ਤੋਂ ਪੀੜਤ ਹਨ।

…."

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਜੀ) ਗੁਣਵੱਤਾ, ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਅਤੇ ਅਯੋਗਤਾ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸ, ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਯੋਗਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਲਈ "ਘਾਟ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ।
ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੱਚ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ 'ਸੇਵਾ' ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

ਸ਼ਬਦ "ਸੇਵਾ" ਨੂੰ . 2 (1) () ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਰਣਨ ਦੀ ਸੇਵਾ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਜੋ ਸੰਭਾਵਿਤ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।
ਸ. 2 (1) (ਓ) ਨੂੰ 18.06.1993 ਤੋਂ 1993 ਦੇ ਐਕਟ 50 ਦੁਆਰਾ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ "ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਉਸਾਰੀ" ਨੂੰ "ਸੇਵਾ" ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਓ) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

"2(1)() "ਸੇਵਾ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਰਣਨ ਦੀ ਸੇਵਾ ਜੋ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਸੰਭਾਵਿਤ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਹੈ ਅਤੇ ਬੈਂਕਿੰਗ, ਵਿੱਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਬੀਮਾ, ਆਵਾਜਾਈ, ਪ੍ਰੋਸੈਸਿੰਗ, ਬਿਜਲੀ ਜਾਂ ਹੋਰ ਊਰਜਾ ਦੀ ਸਪਲਾਈ, ਬੋਰਡ ਜਾਂ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਜਾਂ ਦੋਵੇਂ, <u>ਮਕਾਨ ਉਸਾਰੀ</u>, ਮਨੋਰੰਜਨ, ਮਨੋਰੰਜਨ ਜਾਂ ਖ਼ਬਰਾਂ ਜਾਂ ਹੋਰ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੀ ਪੂਸ਼ਟੀ, ਪਰ
ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੇਵਾ ਨੂੰ ਮੁਫਤ ਜਾਂ ਨਿੱਜੀ ਸੇਵਾ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੈ;

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਲਖਨਊ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਕੇ.ਗੁਪਤਾ,3 ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ "ਮਕਾਨ ਉਸਾਰੀ" ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਬਾਰੇ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰਾ ਕੀਤਾ
'ਸੇਵਾ' ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

"2. …. ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ 'ਖਪਤਕਾਰ', 'ਸੇਵਾ', 'ਵਪਾਰੀ', 'ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ' ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਐਕਟ ਦੀ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਹਰੇਕ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੋ ਭਾਗਾਂ ਵਿੱਚ ਹੈ, ਇੱਕ, ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਅਤੇ ਦੂਜੀ
ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ। ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਜਾਂ ਮੁੱਖ ਭਾਗ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ ਵਿਸਥਾਰ ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਇਸਦੇ ਵਿਆਪਕ ਸਵੀਪ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਫਿਰ ਇਸਦਾ ਦਾਇਰਾ ਅਜਿਹੀਆਂ ਚੀਜ਼ਾਂ ਤੱਕ ਵਿਸ਼ਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ
ਇਹ ਇਸ ਦੇ ਕੁਦਰਤੀ ਆਯਾਤ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ। ਇੱਕ ਸਮਾਵੇਸ਼ੀ ਧਾਰਾ ਦਾ ਅਰਥ ਕੱਢਣ ਦਾ ਤਰੀਕਾ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਵਿਆਪਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਮਝਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ

H [3] (1994) 1 ਐਸਸੀਸੀ

ਡਿਲਵਰਥ ਬਨਾਮ ਡਾ. ਡਾਕ ਟਿਕਟਾਂ ਦਾ ਕਮਿਸ਼ਨਰ [1899 ਏਸੀ 99 : 15 ਟੀਐਲਆਰ 61] ਏ
ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ:

"'ਸ਼ਾਮਲ' ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਆਖਿਆ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਰੀਰ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਜਾਂ ਵਾਕਾਂਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਰਥ ਾਂ ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ, ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਇਸਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਸ਼ਬਦ ਜਾਂ ਵਾਕਾਂਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਵਜੋਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਹ ਚੀਜ਼ਾਂ ਜਿਵੇਂ ਉਹ ਆਪਣੇ ਕੁਦਰਤੀ, ਆਯਾਤ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਪਰ ਉਹ ਚੀਜ਼ਾਂ ਵੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਧਾਰਾ ਐਲਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਗੇ.

ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਖੇਤਰੀ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਕਰਮਚਾਰੀ ਰਾਜ ਬੀਮਾ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। v. ਹਾਈ ਲੈਂਡ ਕੌਫੀ ਵਰਕਸ
ਪੀ.ਐਫ.ਐਕਸ. ਸਲਦਾਨਹਾ ਐਂਡ ਸੰਨਜ਼ [(1991) 3 ਐਸਸੀਸੀ 617]; ਸੀਆਈਟੀ ਬਨਾਮ ਤਾਜ ਮਹਿਲ ਹੋਟਲ, ਸਿਕੰਦਰਾਬਾਦ [(1971) 3 ਐਸਸੀਸੀ 550] ਅਤੇ ਬੰਬਈ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਹਸਪਤਾਲ ਮਜ਼ਦੂਰ ਸਭਾ [ਏਆਈਆਰ 1960 ਐਸਸੀ 610: (1960) 2 ਐਸਸੀਆਰ 866: (1960) 1 ਐਲਐਲਜੇ 251]। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਮਝਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਸਮਾਜਿਕ ਲਾਭ ਮੁਖੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ।
ਅਜਿਹੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਅਰਥ ਕੱਢਦੇ ਸਮੇਂ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਮੁੱਢਲਾ ਫਰਜ਼ ਉਸਾਰੂ ਪਹੁੰਚ ਅਪਣਾਉਣਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਹ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਨਾਲ ਹਿੰਸਾ ਨਾ ਕਰੇ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਉਲਟ ਨਾ ਹੋਵੇ।

6….. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਚੌੜਾ ਕਰਨ ਦਾ ਪੂਰਾ ਉਦੇਸ਼ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਾ ਸਿਰਫ ਆਮ ਆਦਮੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਰੋਜ਼ਾਨਾ ਖਰੀਦ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਦੀਆਂ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਬਲਕਿ ਅਜਿਹੀਆਂ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਜੋ ਕੁਦਰਤ ਵਿੱਚ ਵਪਾਰਕ ਨਹੀਂ ਹਨ ਫਿਰ ਵੀ ਉਹ ਭਾਗ ਲੈਂਦੇ ਹਨ
ਇੱਕ ਚਰਿੱਤਰ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਲਾਭ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।
ਮਕਾਨ ਜਾਂ ਫਲੈਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਹੈ
ਜਿਸ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਹ ਇਹ ਖੁਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਬਿਲਡਰ ਜਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ।
ਬਾਅਦ ਵਾਲਾ ਵਿਚਾਰ ਸੇਵਾ ਹੈ
ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜ਼ਮੀਨ ਵਿਕਸਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਕੋਈ ਸਾਈਟ ਅਲਾਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਆਮ ਆਦਮੀ ਦੇ ਲਾਭ ਲਈ ਮਕਾਨ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਓਨੀ ਹੀ ਸੇਵਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿੰਨੀ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਜਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਕ ਹੈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਸੇਵਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੇਵਾ। ਜੇ ਸੇਵਾ ਹੈ ਨੁਕਸਦਾਰ ਜਾਂ ਇਹ ਉਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਤਾਂ ਇਹ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਸਾਰੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਨੁਕਸ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਆਰਾਮ ਅਤੇ ਸੇਵਾ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਜਦੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਤਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਦੇਰੀ ਸੇਵਾ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਾਦ ਜਾਂ

ਦਾਅਵੇ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਪਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮਿਆਰੀ, ਗੁਣਵੱਤਾ ਜਾਂ ਗਰੇਡ ਦੀ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਮੀਆਂ ਜਾਂ ਭੁੱਲਾਂ ਨੂੰ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ
ਧਾਰਾ 2 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਆਰ) ਨੂੰ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਵਜੋਂ।

….
ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਕਿਸੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸਾਈਟ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਫਲੈਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਬਿਲਡਰ ਜਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇੱਕ ਸੰਭਾਵਿਤ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ 'ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਰਣਨ ਦੀ ਸੇਵਾ' ਦੇ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਵਿੱਚ ਕਵਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅੱਗੇ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।
ਸਮਾਵੇਸ਼ੀ ਧਾਰਾ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਵਿੱਚ ਸਫਲ ਰਹੀ ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਪਿਛਲੇ ਭਾਗ ਵਿੱਚ ਕਵਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਸੇਵਾ ਸਿਵਾਏ ਜਦੋਂ ਇਹ ਮੁਫਤ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਰੁਕਾਵਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੋਵੇ
ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿੱਜੀ ਸੇਵਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਕਿਉਂਕਿ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਇਕ ਸੇਵਾ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ 1993 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੀ।

19.4 ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ:-

"2(1)(ਆਰ) "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਸਤੂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਜਾਂ <u>ਕਿਸੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਲਈ ਕਿਸੇ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ</u>
<u>ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਵਾਲਾ ਅਭਿਆਸ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਅਭਿਆਸਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ:-</u>

… …. … ,,

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ) ਉਪਰੋਕਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਇੱਕ ਸਮਾਵੇਸ਼ੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ
ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ ਵੀ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ, [4]
ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਡੇ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ (ਜੇ. ਇੰਦੂ ਮਲਹੋਤਰਾ) ਰਾਹੀਂ ਬੋਲਦਿਆਂ ਕਿਹਾ:

"6.1 …. ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਫਾਰਚੂਨ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਬਨਾਮ ਟ੍ਰੇਵਰ ਡੀ'ਲੀਮਾ [ਫਾਰਚੂਨ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਬਨਾਮ ਟ੍ਰੇਵਰ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ]
ਡੀ'ਲੀਮਾ, (2018) 5 ਐਸਸੀਸੀ 442: (2018) 3 ਐਸਸੀਸੀ (ਸੀਆਈਵੀ) 1], ਇਹ ਅਦਾਲਤ
ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਅਣਮਿੱਥੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਉਡੀਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਅਤੇ ਉਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

H [4] (2019) 5 ਐਸਸੀਸੀ

6.2. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਇੱਕ ਸਪਸ਼ਟ ਕੇਸ ਬਣਾਇਆ ਹੈ

ਅ

ਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾ ਦੀ ਕਮੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਹ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ
ਜਦੋਂ ਵੀ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ
ਬਿਲਡਰ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ।

6.3 ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ 23-10-2018 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ (ਗੀਤੂ ਗਿਡਵਾਨੀ ਵਰਮਾ ਬਨਾਮ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ, 2018 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ 1164) ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਕਿ
ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਸਨ
ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ, ਅਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ. ਭਾਰਤ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਆਪਣੀ 199 ਵੀਂ ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ "ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ (ਪ੍ਰਕਿਰਿਆਤਮਕ ਅਤੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ) ਸ਼ਰਤਾਂ" ਦੇ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕੀਤਾ। ਕਾਨੂੰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਸਿਫਾਰਸ਼ ਕੀਤੀ ਕਿ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ
ਇਕਰਾਰਨਾਮਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਅਣਉਚਿਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਮੁਕਾਬਲਾ ਕਰਨਾ। ਰਿਪੋਰਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਰੜਾ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ:

"… ਕੋਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ ਹੈ ਜੇ ਅਜਿਹਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਾਂ ਉਸ ਦੀ ਮਿਆਦ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਧਿਰ ਲਈ ਸਖਤ, ਦਮਨਕਾਰੀ ਜਾਂ ਅਯੋਗ ਹੈ।

6.8. ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇ ਇਹ ਦਿਖਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ
ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਡਾਟ ਲਾਈਨ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ
8-5-2012 ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਅਣਉਚਿਤ ਹੈ।
ਗੈਰ-ਵਾਜਬ। ਕਿਸੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਫਲੈਟ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕਿਆਂ ਜਾਂ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਡਬਲਯੂਜੀ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ, 5 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜੀ
ਪਾਇਨੀਅਰ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ, ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ
ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖਿਆ ਗਿਆ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਤੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਪੱਧਰੀ ਪਲੇਟਫਾਰਮ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ। ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ 'ਤੇ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਖਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਨਹੀਂ ਹਨ

---

5 2020 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ 667.

ਇੱਕ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਉਸਾਰੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਤ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਫਲੈਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ, ਸੇਵਾ ਦੀ ਘਾਟ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗੀ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਪਾਸੜ ਸੁਭਾਅ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ

ਸੁਮਝੌਤਾ, ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਕੋਲ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਅਤੇ ਨਿਆਂਪੂਰਨ ਪੁਰਸਕਾਰ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸੀ ਹਟਾਉਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਘਟਨਾ ਵਜੋਂ ਵਾਜਬ ਸੁਆਵਜ਼ਾ
ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ।

1986 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਕੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਕਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਉਲਟ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ
ਪਾਰਟੀ, ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰੋ.

ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ। 1986 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵੀ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ
ਕਿਉਂਕਿ ਏ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਾ ਐਲਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ
ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਘਟਨਾ ਵਜੋਂ. 2019 ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇੱਕ "ਅਣਉਚਿਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ" ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਐਲਾਨ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।
ਇਹ ਅਣਉਚਿਤ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਯੋਗ ਹਨ। ਇਹ ਉਸ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਾਨਤਾ ਹੈ ਜੋ ੧੯੯੬ ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।

20. ਕੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 'ਤੇ ਰੇਰਾ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ।
ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਜਾਂ ਬੇਈਮਾਨ ਸ਼ੋਸ਼ਣ।

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਬਿੱਲ, 1986 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

"ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਬਿੱਲ, 1986 ਬਿਹਤਰ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ

ਖ

ਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਮਕਸਦ ਲਈ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ।

ਇਹ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ:-

ਜਾਨ-ਮਾਲ ਲਈ ਖਤਰਨਾਕ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦੀ ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਹੋਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ;

ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਚਾਉਣ ਲਈ ਵਸਤੂਆਂ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ, ਮਾਤਰਾ, ਸ਼ਕਤੀ, ਸ਼ੁੱਧਤਾ, ਮਿਆਰ ਅਤੇ ਕੀਮਤ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ;

ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਸੰਭਵ ਹੋਵੇ, ਮੁਕਾਬਲੇ ਵਾਲੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ 'ਤੇ ਵਸਤੂਆਂ ਦੇ ਅਥਾਰਟੀ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਦਾ ਭਰੋਸਾ ਦਿਵਾਉਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ;

ਸੁਣਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਇਹ ਭਰੋਸਾ ਦਿਵਾਉਣਾ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਹਨ
ਉਚਿਤ ਫੋਰਮਾਂ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਵਿਚਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ;

ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਜਾਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਬੇਈਮਾਨ ਸ਼ੋਸ਼ਣ ਵਿਰੁੱਧ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ; ਅਤੇ

ਖਪਤਕਾਰ ਸਿੱਖਿਆ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ।
ਇਹਨਾਂ ਵਸਤੂਆਂ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰੀਸ਼ਦ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕੇਂਦਰ ਅਤੇ ਰਾਜ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਝਗੜਿਆਂ ਦਾ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਸਰਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ, ਜ਼ਿਲ੍ਹੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ,
ਰਾਜ ਅਤੇ ਕੇਂਦਰੀ ਪੱਧਰ। ਇਹ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰਨਗੀਆਂ
ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦਾ ਵੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਖਪਤਕਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹਨ, ਨਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

"3. ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਕੰਮ ਨਾ ਕਰਨਾ- ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ।

ਥਿਰੂਮੁਰੂਗਨ ਸਹਿਕਾਰੀ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਸਕੱਤਰ ਬਨਾਮ ਐਮ ਲਲਿਤਾ (ਮ੍ਰਿਤਕ) ਵਿੱਚ ਐਲਆਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਰਾਹੀਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ
ਕਿ:

"11. ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੇ ਬਿਆਨ ਅਤੇ 1986 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਤੋਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦਾ ਮੁੱਖ ਉਦੇਸ਼ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਬਿਹਤਰ ਨਿਪਟਾਰਾ, ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਹੈ
ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸਸਤਾ, ਆਸਾਨ, ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਨਿਪਟਾਰਾ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਲਈ, ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ, ਰਾਜ ਅਤੇ ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਫੋਰਮ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ।
ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਸਾਰੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਫੋਰਮ, ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਅਤੇ ਇਨਾਮ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹਨ, ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ
ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਓ।

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ।
ਤਾਕਤ। ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਦਾ ਉਚਿਤ ਸਤਿਕਾਰ ਕਰਨਾ
ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਤਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਵਿਆਪਕ, ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਵਕ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਵਾਧੂ/ਵਿਸਥਾਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਅਰਥ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕੇ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 3 ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ
ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹੋਰ ਐਕਟਾਂ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਉਪਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਪਾਬੰਦੀ ਨਾ ਹੋਵੇ।

ਨੈਸ਼ਨਲ ਸੀਡਜ਼ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਐਮ ਮਧੁਸੂਦਨ ਰੈੱਡੀ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਧਾਰਾ ਹੈ
ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਾਲੇ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਬੀਜ ਐਕਟ, 1966 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੀਆਂ।
ਫ਼ੈਸਲੇ ਦੇ ਅੰਸ਼ ਇੱਥੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ:

---

[6] (2004) 1 ਐਸਸੀਸੀ 305.
[7] (2012) 2 ਐਸਸੀਸੀ 506.

H

57. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸਾਨਾਂ/ਉਤਪਾਦਕਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ

ਬੀ

ਜਾਂ ਦੇ ਏ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਪਤਕਾਰਾਂ, ਬੀਜ ਐਕਟ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਅਤੇ ਬਾਗਬਾਨੀ ਵਿੱਚ ਲੱਗੇ ਲੋਕਾਂ ਨੂੰ ਮਿਆਰੀ ਬੀਜ ਮਿਲੇ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਐਕਟ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ
ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਸਜ਼ਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉਸ ਐਕਟ ਅਤੇ ਬੀ ਲਈ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਕਿਸਾਨਾਂ ਆਦਿ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਕਾਰਨ ਮਾੜਾ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ
ਬੀਜ ਵੇਚਣ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਸਪਲਾਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਰਾਬ ਬੀਜਾਂ ਕਾਰਨ ਫਸਲ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਘੱਟ ਪੈਦਾਵਾਰ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਬੀਜ ਐਕਟ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਨੂੰ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ
ਸੰਕੇਤ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਹਨ

ਸੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਸਾਨਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਡੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ "ਖਪਤਕਾਰ" ਦੀ ਵਿਆਪਕ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਹਨ। ਦਰਅਸਲ, ਕਿਸਾਨਾਂ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼
ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੁਆਰਾ ਕਾਰਵਾਈ ਉਸ ਐਕਟ ਨੂੰ ਭੇਦਭਾਵ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਗੈਰ-ਸੰਵਿਧਾਨਕਤਾ ਦੇ ਹਮਲੇ ਲਈ ਕਮਜ਼ੋਰ ਬਣਾ ਦੇਵੇਗੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਡੀ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਆਖਿਆ ਕਿਉਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

….

62. ਕਿਉਂਕਿ ਕਿਸਾਨਾਂ/ਉਤਪਾਦਕਾਂ ਨੇ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਕੇ ਬੀਜ ਖਰੀਦੇ
ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ, ਉਹ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਡੀ) (ਆਈ) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਉਣਗੇ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਉਪਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨਾ ਜੋ ਵਸਤੂਆਂ ਅਤੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਹੋਰ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਹਨ।

….

64. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਉਤਪਾਦਕਾਂ ਨੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਤਾਂ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਕਲਾਜ਼ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਕੋਲ ਭੇਜਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ
ਅਤੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਜੀ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸਨ । ਇਹ ਦਲੀਲ ਇਸ ਦੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ
ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮੁੱਖ ਇਤਰਾਜ਼ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵੇਚੇ/ਸਪਲਾਈ ਕੀਤੇ ਖਰਾਬ ਬੀਜਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਾਰਨ ਨੁਕਸਾਨ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਕਿਸਾਨਾਂ ਅਤੇ ਉਤਪਾਦਕਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਇਕੋ ਇਕ ਉਪਾਅ ਸਬੰਧਤ ਬੀਜ ਇੰਸਪੈਕਟਰਾਂ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣਾ ਸੀ।
ਬੀਜ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਅਤੇ/ਜਾਂ 21 ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨਾ।

66. ਵਿਚੋਲਗੀ ਦਾ ਉਪਾਅ ਇਕੋ ਇਕ ਉਪਾਅ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਉਤਪਾਦਕ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਹੈ. ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਇਹ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਕ ਉਪਾਅ ਹੈ. ਉਹ ਜਾਂ ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਚੋਲੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਉਤਪਾਦਕ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੇ ਉਪਾਅ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ, ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਦਾਇਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਉਹ ਅਦਾਲਤ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ
ਸਮਰੱਥ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ, ਫਿਰ ਉਸ ਨੂੰ ਰਾਹਤ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ
ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1996 ਦੀ ਧਾਰਾ 8 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੀ ਸਾਦੀ ਭਾਸ਼ਾ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਅ
ਇਹ ਐਕਟ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਤਿਰੁਮੁਰੁਗਨ ਸਹਿਕਾਰੀ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਸੁਸਾਇਟੀ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਬੀਜ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਰਿੰਦਰ ਜੈਨ ਬਨਾਮ ਅਲਕਨੰਦਾ ਸਹਿਕਾਰੀ ਸਮੂਹ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੁਸਾਇਟੀ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ
ਸੀਮਤ ਅਤੇ ਹੋਰ।[8]

ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੇ ਆਰਬਿਟਰੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਕੰਸੀਲੀਏਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1996 ਸਮੇਤ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਾਧੂ ਉਪਾਅ ਵਜੋਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ। ਏਮਾਰ ਐਮਜੀਐਫ ਲੈਂਡ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਆਫਤਾਬ ਸਿੰਘ, [9]
ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ
ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਨੁਕਸਾਂ ਅਤੇ ਕਮੀਆਂ ਵਾਸਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰੋ। ਵਿਚੋਲਗੀ ਧਾਰਾ ਦੀ ਹੋਂਦ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਦਾ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ।

20.4 ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਾਂਗੇ, ਜੋ 01.05.2016 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ
ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਅਤੇ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਤਪ੍ਰੇਰਕ ਭੂਮਿਕਾ ਨਿਭਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਾਲ ਹੀ ਦੇ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਇਹ ਰਿਹਾ ਹੈ

---

[8] (2013) 9 ਐਸਸੀਸੀ 383.

ਐਚ [9] (2019) 12 ਐਸਸੀਸੀ 751.

ਪੇਸ਼ੇਵਰਤਾ ਅਤੇ ਏ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਅਤੇ ਢੁਕਵੀਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਘਾਟ ਦੇ ਨਾਲ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਅਨਿਯਮਿਤ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਇੱਕ ਫੋਰਮ ਵਜੋਂ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਸਹਾਰਾ ਸਿਰਫ਼ ਉਪਚਾਰਕ ਹੈ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਚਿੰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਉਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ। ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੀ ਘਾਟ ਇੱਕ ਰੁਕਾਵਟ ਰਹੀ ਹੈ
ਉਦਯੋਗ ਦਾ ਸਿਹਤਮੰਦ ਅਤੇ ਵਿਵਸਥਿਤ ਵਿਕਾਸ। ਇਸ ਲਈ, ਲੋੜ
ਸੈਕਟਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੋਰਮਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿੱਚ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਬਿੱਲ, 2013 ਨਾਮਕ ਇੱਕ ਕੇਂਦਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਸੀ
ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਅਭਿਆਸਾਂ ਦੀ ਇਕਸਾਰਤਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਅਤੇ
ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਲੈਣ-ਦੇਣ। ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਬਿੱਲ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ (ਅਥਾਰਟੀ) ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਅਤੇ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ,
ਇੱਕ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅਤੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ
ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਅਤੇ ਫੈਸਲਿਆਂ, ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਤੋਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ
ਜਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਇਸ ਦਾ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ
ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸੀ, ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ
ਵਿਕਰੀ ਦੀ ਗਿਣਤੀ। ਧਾਰਾ ੧੮ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ "ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ" ਹਨ।

ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ.ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੭੧ ਰੇ.ਆਰ.ਓ. ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ
ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ
ਐਕਟ[ਸੋਧੋ] ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੇਰਾ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।
ਧਾਰਾ 71 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

(1) ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਅਥਾਰਟੀ ਉਚਿਤ ਨਾਲ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰੇਗੀ ਸਰਕਾਰ, ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ,

ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਬੰਧਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਵਾਜਬ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਹੋਣ ਲਈ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਹੈ ਜਾਂ ਰਿਹਾ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਪਹਿਲਾਂ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਫੋਰਮ ਜਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਜਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਜੋ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 (1986 ਦਾ 68) ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਉਹ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।
ਫੋਰਮ ਜਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਇਸ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰੇ
ਇਸ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ".

ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ.ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੭੯ ਸਿਰਫ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰੋਕਦੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਗਠਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

ਸੈਕਸ਼ਨ 79 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

"79. ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਬਾਰ: ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਕੋਲ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਮੁਕੱਦਮੇ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਇਸ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਜਾਂ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੁਕਮ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ
ਇਸ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕਾਰਵਾਈ।

ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 88 ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ
ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, ਅਤੇ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਹੋਰ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਲਾਗੂ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ
ਕਾਨੂੰਨ[ਸੋਧੋ] ਸੈਕਸ਼ਨ 88 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

"88. ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੈ: ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ
ਫਿਲਹਾਲ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ।
ਅਲਾਟੀ ਆਪਣੀ ਸੱਟ ਜਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਚੁਣ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਚੋਣ ਉਦੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਦੋ ਸਮਕਾਲੀ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਅਤੇ ਪੀੜਤ ਧਿਰ ਇੱਕ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਉਹ ਹਾਰ ਜਾਂਦਾ ਹੈ
ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਇੱਕੋ ਕਾਰਨ ਲਈ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਦੂਜੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ।

ਚੋਣ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਚਰਚਾ ਏ.ਪੀ. ਰਾਜ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਏ
ਫਾਈਨੈਂਸ਼ੀਅਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮੈਸਰਜ਼ ਜੀਏਆਰ ਰੀ-ਰੋਲਿੰਗ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ,[10] ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ:

"15. ਚੋਣ ਸਿਧਾਂਤ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇੱਕੋ ਰਾਹਤ ਲਈ ਦੋ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਜਿਸ ਪਾਰਟੀ ਕੋਲ ਉਪਰੋਕਤ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਉਸ ਕੋਲ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਨੂੰ ਚੁਣਨ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਹੁੰਦਾ ਹੈ
ਪਰ ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਦੋਵਾਂ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਅਤੇ ਦਾਇਰਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਨਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਅਤੇ ਅਸੰਤੁਲਿਤ ਨਤੀਜੇ ਨਿਕਲ ਸਕਦੇ ਹਨ। .... ਕਿਉਂਕਿ, ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਹੱਕਦਾਰ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਅਪਣਾਉਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ
ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੋ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ
ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਛੱਡ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਧਾਰਾ ਨਾ ਸਿਰਫ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਬਲਕਿ ਇੱਕ ਸਵੈ-ਨਿਰਭਰ ਉਪਾਅ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ।
ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਆਪਣੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ। ਜੇ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਡੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਅ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਲਈ ਚੁਣਦੀ ਹੈ
ਐਕਟ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਕਸ਼ੀਲ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਾਉਣਾ ਅਤੇ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਫਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 32 (7) ਅਤੇ (8) ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਫਰਮਾਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਛੱਡ ਸਕਦੀ ਹੈ
ਉਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਤੇ ਈ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਓ
ਐਕਟ[ਸੋਧੋ] ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਕ 'ਫਰਮਾਨ' ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਬਕਾਏ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਮਨੀ ਡਿਕਰੀ ਜਾਂ ਫਰਮਾਨ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਗੁਜਰਾਤ ਸਟੇਟ ਫਾਈਨੈਂਸ਼ੀਅਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵਿਚ ਹੈ। v. ਨੈਟਸਨ . . .
ਲਿਮਟਿਡ [(1979) 1 193, 198 : 1978 1765, 1768] ਸਹਾਰਾ
ਇਹ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਨਹੀਂ ਰੋਕ ਸਕਦਾ
ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਫਰਮਾਨ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰਕੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ, ਜਿਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਰਾਹਤ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰੇਗਾ

16. ਚੋਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ,
ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਵਿੱਚ ਵਰਤੇ ਗਏ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਾਕਾਂਸ਼ਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਰਥਾਤ, "ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ"। ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਇਕੋ ਸਮੇਂ ਦੋ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਪੈਰਵੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ, ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਕੋਈ ਅਪੰਗਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ

---

[10] (1994) 2 ਐਸਸੀਸੀ 647.

ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਪਰ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਧੀਨ ਇਸ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਉਪਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਓ। ਧਾਰਾ 31 ਵਿੱਚ "ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸਮਰੱਥ ਅਦਾਲਤ ਤੋਂ ਅੰਤਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਵਿੱਚ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਬਦ ਬੇਲੋੜਾ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਵਿਧਾਨਕ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੇ ਗਏ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ ਬੇਲੋੜਾ। ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਜਿਸ ਕੋਲ ਚੋਣ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਜਾਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਅੱਗੇ ਵਧਣਾ ਹੈ, ਪਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ, ਜੇ ਉਹ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਇਸ ਨੂੰ ਤਿਆਗ ਸਕਦਾ ਹੈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਪੜਾਅ, ਜੇ ਇਹ ਇਸਨੂੰ ਵਧੇਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਲੱਗਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ।

ਚੋਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਐਸਟੋਪੇਲ ਦੇ ਨਿਯਮ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ। ਪੀ.ਆਰ. ਦੇਸ਼ਪਾਂਡੇ ਬਨਾਮ ਮਾਰੂਤੀ ਬਲਰਾਮ ਹੈਬਤੀ,[11] ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ:

"8. ਚੋਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਐਸਟੋਪੇਲ ਦੇ ਨਿਯਮ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ - ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਹੈ ਇਹ. ਚੋਣ ਦੁਆਰਾ ਐਸਟੋਪੇਲ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਪਾਇਸ (ਜਾਂ ਬਰਾਬਰ ਐਸਟੋਪਲ) ਵਿੱਚ ਐਸਟੋਪੇਲ ਦੀਆਂ ਕਿਸਮਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਹੈ ਜੋ ਬਰਾਬਰੀ ਦਾ ਨਿਯਮ ਹੈ। ਉਸ ਨਿਯਮ ਦੁਆਰਾ, ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਕੰਮਾਂ ਜਾਂ ਵਿਵਹਾਰ ਜਾਂ ਚੁੱਪ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਬੋਲਣਾ ਉਸਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਨਹੀਂ ਤਾਂ ਉਹ ਅਜਿਹਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ। (ਬਲੈਕ ਜ਼ ਲਾਅ ਡਿਕਸ਼ਨਰੀ ਰਾਹੀਂ, 5ਵਾਂ .)"

ਨੈਸ਼ਨਲ ਇੰਸ਼ੋਰੈਂਸ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਮਸਤਾਨ ਐਂਡ ਓਰਜ਼ ਵਿੱਚ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ [12] ਦਾਅਵੇ ਮਜ਼ਦੂਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਐਕਟ, 1923 ਅਤੇ ਮੋਟਰ ਵਾਹਨ ਐਕਟ, 1988 ਦੋਵਾਂ ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਿਧਾਂਤ ਚੋਣ ਨੂੰ ਮੋਟਰ ਵਹੀਕਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੬੭ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਫ਼ੈਸਲੇ ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅੰਸ਼ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

---

[11] (1998) 6 ਐਸਸੀਸੀ 507.

[12] (2006) 2 ਐਸਸੀਸੀ 641.

'23. "ਚੋਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ" "ਸਟੋਪੇਲ ਦੇ ਸ਼ਾਸਨ" ਦੀ ਇੱਕ ਸ਼ਾਖਾ ਹੈ,
ਉਹ ਸੰਦਰਭ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸਦੇ ਕੰਮਾਂ ਜਾਂ ਵਿਵਹਾਰ ਜਾਂ ਚੁੱਪ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਬੋਲਣਾ ਉਸਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਕੋਲ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਚੋਣ ਦਾ ਸਿਧਾਂਤ ਇਹ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਇਸ ਦੇ ਲਈ ਦੋ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੁੰਦੇ ਹਨ
ਰਾਹਤ, ਪੀੜਤ ਧਿਰ ਕੋਲ ਇਹਨਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਚੁਣਨ ਦਾ ਵਿਕਲਪ ਹੁੰਦਾ ਹੈ
ਪਰ ਦੋਵੇਂ ਨਹੀਂ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਦੇ ਕੁਝ ਅਪਵਾਦ ਹਨ
ਨਿਯਮ ਪਰ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸਦਾ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ।

….

27. 1923 ਦੇ ਤਹਿਤ ਫੋਰਮ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਪਹਿਲਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾ
ਆਪਣੇ ਰੁਜ਼ਗਾਰਦਾਤਾ ਵਿਰੁੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਨਾ
ਹੁਣ ਉਹ 1988 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਨਹੀਂ ਹਟ ਸਕਦੇ, ਕਿਉਂਕਿ ਦੋਵਾਂ ਐਕਟਾਂ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵੱਖਰੀ ਹੈ, ਸਿਵਾਏ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਜੋ ਧਾਰਾ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ
ਇਸ ਦਾ 143.

33. ਮੋਟਰ ਵਹੀਕਲ ਐਕਟ, 1988 ਦੀ ਧਾਰਾ ਡੀ 165 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਾਅਵਾ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ 'ਤੇ, ਮੋਟਰ ਹਾਦਸੇ ਦਾ ਪੀੜਤ ਉਸ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੬੬ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਦਾਅਵੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ 'ਤੇ, ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ
ਮੋਟਰ ਹਾਦਸੇ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਉਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 175 ਦੁਆਰਾ ਹਟਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਤੱਕ,
ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਟੀ.ਓ.ਆਰ.ਟੀ. ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਵਜੋਂ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਰਾਹੀਂ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਮੋਟਰ ਐਕਸੀਡੈਂਟਸ ਕਲੇਮ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਨੂੰ ਮੋਟਰ ਵਹੀਕਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਖੋਹ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਦਾਅਵਾ ਵੀ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆ ਸਕਦਾ ਹੈ
ਕਾਮਿਆਂ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਐਕਟ, 1923 ਇਹ ਸੈਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੇ
ਕਿਸੇ ਮੋਟਰ ਦੁਰਘਟਨਾ ਕਾਰਨ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਮੌਤ ਜਾਂ ਸਰੀਰਕ ਸੱਟ ਜੋ ਕਾਮਿਆਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਵੀ ਜਨਮ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਉਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਿਕਲਪ ਪੀੜਤ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਕੋਲ ਹੈ
ਪ੍ਰਤੀਨਿਧੀ। ਪਰ ਧਾਰਾ ੧੬੭ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ
ਦੋਵਾਂ ਐਕਟਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਦਾਅਵੇਦਾਰ
ਜੋ ਮੋਟਰ ਵਾਹਨ ਐਕਟ, 1988 ਅਤੇ ਵਰਕਰਜ਼ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਐਕਟ ਦੋਵਾਂ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਮੋਟਰ ਵਾਹਨ ਹਾਦਸੇ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਉਸ ਕੋਲ ਸਬੰਧਤ ਫੋਰਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰਕੇ

ਕਿਸੇ ਵੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੂੰ ਦਾਅਵਾ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਚੋਣ ਦੇ ਸੰਕਲਪ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧ ਹੈ. ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਉਸਨੂੰ ਇਹ ਚੁਣਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉਹ ਮੋਟਰ ਵਾਹਨ ਐਕਟ, 1988 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਾਮਿਆਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਐਕਟ, 1923 ਦੇ ਤਹਿਤ। ਸੈਕਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਚੋਣਾਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਦੁਹਰਾਈ ਹੈ
ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਸਿਧਾਂਤ "ਜਿੱਥੇ, ਦੋਵਾਂ ਵਿਕਲਪਕ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਇੱਕ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ, ਹਰੇਕ ਕੋਲ ਵਿਵਾਦ ਅਧੀਨ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਹ ਤਰਜੀਹ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਕੋਲ ਆਪਣੇ ਉਪਾਅ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਂਦਾ ਹੈ

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਉਸ ਨੂੰ, ਆਪਣੇ ਵਿਰੋਧੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ ਦਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਹਾਰਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ" (ਦੇਖੋ ਆਰ. ਵੀ. ਇਵਾਨਜ਼ [(1854) 3 ਈ ਅਤੇ ਬੀ 363 : 118 ਈਆਰ 1178]) ਮੋਟਰ ਵਹੀਕਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੂੰ ਕੰਮ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਮੋਟਰ ਵਹੀਕਲ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲਓ, ਸਿਵਾਏ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸੀਮਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ। ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਨੇ ਸਹਾਰਾ ਲਿਆ ਹੈ
ਕਾਮਿਆਂ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਐਕਟ, ਉਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਸਿਰਫ ਮੋਟਰ ਵਾਹਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 167 ਵਿੱਚ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਪਵਾਦ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਟਰਾਂਸਕੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ, [13] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿੱਤੀ ਜਾਇਦਾਦਾਂ ਦੇ ਸਿਕਿਓਰਟਾਈਜ਼ੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪੁਨਰ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਇੰਟਰਸਟ ਐਕਟ, 2002 ("ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ") ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ,
1993 ("ਆਰਡੀਡੀਬੀ ਐਕਟ"), ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਤਿੰਨ ਤੱਤ ਹਨ
ਚੋਣਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦੋ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਹੋਂਦ, ਅਜਿਹੇ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਸਮਾਨਤਾਵਾਂ, ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਦੀ ਚੋਣ। ਜੇ ਤਿੰਨਾਂ ਤੱਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਇੱਕ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਿਧਾਂਤ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ.

ਟ੍ਰਾਂਸਕੋਰ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਮੈਥਿਊ ਵਰਗੀਜ਼ ਬਨਾਮ ਐਮ ਅੰਮ੍ਰਿਤਾ ਕੁਮਾਰ ਕੇਸ ਆਇਆ,[14] ਜਿੱਥੇ ਇਹ ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ:

"46. ਧਾਰਾ 37 ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ
ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰੇਗਾ

[13] (2008) 1 ਐਸਸੀਸੀ 125.

ਐਚ [14] (2014) 5 ਐਸਸੀਸੀ 610.

ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ

ਆਰ.ਡੀ.ਡੀ.ਬੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਵਿਗਾੜਨ ਦਾ ਇੱਕ ਤਰੀਕਾ। ਅਸੀਂ ਆਪਣੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਬਿਆਨ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਮਜ਼ਬੂਤ ਹਾਂ
ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਕਤ ਸੈਕਸ਼ਨ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ
ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਧਾਰਾ 37 ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ
ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਤਹਿਤ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ
ਇਹ ਐਕਟ, ਇਹ ਕਿਸੇ ਧਿਰ ਲਈ ਧਾਰਾ 37 ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਹੋਰ ਐਕਟਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਐਕਟ, 1956, ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਕੰਟਰੈਕਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1956, ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਐਂਡ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਕਟ, 1992, ਬੈਂਕਾਂ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣ ਲਈ ਹੋਵੇਗਾ।

ਸੀ 1993, ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਹੈ।

ਮੈਸਰਜ਼ ਇਮਪੇਰੀਆ ਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਪਟਨੀ ਅਤੇ ਏਐਨਆਰ,15 ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਵਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸਨ
ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ। ਧਾਰਾ 79 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਾਰ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ
ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਫੋਰਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੱਕ, ਜੋ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 88 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ. ਰੇਰਾਕ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਉਪਾਅ "ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ" ਹਨ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ:

31. ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (1) ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਫੋਰਮ ਜਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਆਰਈਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੀਪੀਐਕਟ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਸੀ।
ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਉਚਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰੋ

ਰੇਰਾ ਐਕਟ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸਬੰਧਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਪਰ ਉਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਆਰਈਆਰਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਲੰਬਿਤ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਤਬਾਦਲੇ ਲਈ ਕੋਈ ਵਿਧੀ ਬਣਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ
ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12 (4) ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਜੀ ਕਾਫ਼ੀ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਹੈ।

32. ਦੁਬਾਰਾ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਜਿੱਥੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਆਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ

---

15 (2020) 10 ਐਸਸੀਸੀ 783.

ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਨੂੰ ਰੋਕਦਾ ਹੋਵੇ। ਧਾਰਾ 79 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਵਲ ਕੋਰਟ ਨਾ ਕਹਿਣ ਅਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 88 ਤਹਿਤ ਬੱਚਤ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਮੰਚਾਂ 'ਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ 'ਤੇ ਰੋਕ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਧਾਰਾ 18 ਖੁਦ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ
ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ "ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨਾਲ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ" ਹੈ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਹੈ". ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸੰਸਦੀ ਇਰਾਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ
ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਚੋਣ ਜਾਂ ਵਿਵੇਕ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਉਹ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ
ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਉਚਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰੋ ਜਾਂ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰੋ।

21. ਕੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ, ਜਾਂ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ।

21.1 ਹੁਣ ਜੋ ਮੁੱਦਾ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹਨ
ਜਿੱਥੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ
ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ, ਜਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦਾ ਤੱਥ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੱਥ ਹੈ।

21.2 ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਦੋ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਵਿੱਚ ਵੰਡਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ:

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੜਾਅ 1 ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਵਿੱਚ ਟਾਵਰ 6 ਤੋਂ 10, 1 ਤੋਂ 4, ਅਤੇ 3 ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ
7 ਨੂੰ, ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਹਨ
ਚਾਰਟ ਏ ਵਿੱਚ ਸੂਚੀਬੱਧ;

) ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੜਾਅ 2 ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਟਾਵਰ 1 ਤੋਂ 5, 5 ਵਿੱਚ ਹੁੰਦੀ ਹੈ
8, 8 ਤੋਂ 11 ਤੱਕ, ਜਿੱਥੇ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਹੁਣ ਤੱਕ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਹੇਠਾਂ ਚਾਰਟ ਬੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ.

ਚਾਰਟ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦਆਰਾ ਓ.ਸੀ. ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ

S. No.	Cause Title & Civil Appeal No.	Particulars of Allotment Sale Consideration	Amount Paid by the Apartment Buyer on the date of filing of Complaint	Possession of Flat offered on	Status
1	C.A. No.5785/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Abhishek Khanna	Unit CD-C4-04-402 **Tower C4 Rs.1,45,22,006/-**	**Rs. 1,44,72,364/-**	Possession offered on 28.06.2019	
2	C.A. No.8480/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Promila Kashyap & Another	Unit CD-B3-09-904 **Tower B3** **Rs.1,73,06,088.42/-**	**Rs. 1,70,32,041/-**	Possession offered on 28.06.2019.	
3.	C.A. No.3064/2020 Parvesh Maggoo v. IREO Grace Realtech Pvt. Ltd.	Unit CD-A6-02-203 **Tower A6 Rs.1,70,08,0261.56/-**	Rs.1,59,29,016/-	Possession offered on 14.06.2019	An Affidavit dt.16.09.2019 was filed by the Developer before the National Company Law Tribunal undertaking to refund the principal amount of Rs.1,59,29,016/ to the Apartment Buyer. However, the Developer has not refunded the amount so far.

ਚਾਰਟ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ

ਮਿਤੀ

S. No.	Cause Title & Civil Appeal No.	Particulars of Allotment Sale Consideration	Amount Paid by the Apartment Buyer on the date of filing of Complaint	Status of construction
1.	C.A. No. 7615/2019	Unit CD-A2-03-	Rs. 60,60,828/- on	After filing the Complaint,
	IREO Grace Realtech Private Ltd. vs Daraksha Khan	301 **Tower A2** **Rs. 1,96,01,772/-**	28.10.2016	the 4th demand for casting of Lower Basement Slab was demanded on 1.2.2017. **No O.C. even on date.**

2.		ਸੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 8482/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ v. ਗੁਨੀਸ਼ ਚਾਵਲਾ	ਯੂਨਿਟ CD-C9-03-303 **ਟਾਵਰC9** **ਰੁਪਏ। 1,55,72,177/-**	ਰੁਪਏ। 1,43,07,009/- on 28.02.2017.	**ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤਕ ਵੀ।**
3.		ਸੀ.ਏ. ਨੰਬਰ 7975/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਮਿਤ ਅਰੋੜਾ	ਯੂਨਿਟ CD-A3-06-603 **ਟਾਵਰ A3** **ਰੁਪਏ। 1,92,17,760/-**	1,80,50,068/- ਰੁਪਏ 10.03.20] 7	ਕਾਸਟਿਗ ਲਈ ਕਿਸ਼ਤ No.JO ਉੱਪਰਲੀ ਮੰਜ਼ਿਲ ਛੱਤ ਸਲੈਬ ਨੂੰ 07.03.2017 ਨੂੰ ਉੱਚਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ **ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ।**
4.		ਸੀ.ਏ. 8785-8794/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ v. ਪ੍ਰਦੀਪ ਕੁਮਾਰ ਗੁਪਤਾ	ਯੂਨਿਟ CD-A 1-06-601 **ਟਾਵਰ ਅਲ** **ਰੁਪਏ। 1,99,20,649/-**	6 1,22,733/- ਰੁਪਏ 20.01.2017	**ਕਾਸਟਿੰਗ ਦੀ** ਚਥੀ ਮੰਗ ਲੋਅਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਸਲੈਬ ਨੂੰ 10.01.2017 ਨੂੰ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। **ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ।**
5.		C.A. 8785-8794/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ v. ਮੋਨਿਕਾ ਖੁੱਲਰ	UnitCD-A2-ll-1102 **ਟਾਵਰ A2** **ਰੁਪਏ। 2,01,86,365/-**	62,05,441 ਰੁਪਏ 24.01.2017	**ਕਾਸਟਿੰਗ ਦੀ** ਚਥੀ ਮੰਗ ਲੋਅਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਸਲੈਬ ਨੂੰ 10.01 ਨੂੰ ਉੱਚਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।2017. **ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ।**
6.		C.A. 878 5-8794/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ v. ਨੀਲਮ ਮਿੱਤਲ	ਯੂਨਿਟ CD-A1-08-802 **ਟਾਵਰ ਅਲ** **ਰੁਪਏ। 1,99,20,649/-**	ਰੁਪਏ। 61,22,738/-	ਕਾਸਟਿੰਗ ਦੀ ਚਥੀ ਮੰਗ ਲੋਅਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਸਲੈਬ ਨੂੰ 10.01 ਨੂੰ ਉੱਚਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।2017. **ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ।**
7.		C.A. 878 5-8794/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ v. ਸ਼ਿਲਾਦਿੱਤਿਆ ਰੰਗੇਪਾਧਿਆਏ	UnitCD-Al-04-401 **ਟਾਵਰ ਅਲ** **ਰੁਪਏ। 2,02,71,389/-**	ਰੁਪਏ। 62,09,828/- 24.01.2017 ਨੂੰ	**ਕਾਸਟਿੰਗ ਦੀ** ਚਥੀ ਮੰਗ ਲੋਅਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਸਲੈਬ ਨੂੰ ੧੦ 'ਤੇ ਉੱਚਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।01.2017. **ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ।**
8.		C.A. 878 5-8794/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਵਿੱਚ। ਕਾਰਤਿਕ ਆਹੂਜਾ	ਯੂਨਿਟ CD-A2-03-302 **ਟਾਵਰ A2** **ਰੁਪਏ। 2,01,86,365/-**	ਰੁਪਏ। 62,05,440/- 23.02.2017 ਨੂੰ	**ਕਾਸਟਿੰਗ ਦੀ** ਚਥੀ ਮੰਗ ਲੋਅਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਸਲੈਬ ਨੂੰ ੧੦ 'ਤੇ ਉੱਚਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।01.2017. **ਕੋਈ ਓ.ਸੀ. ਨਹੀਂਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ।**
9.		ਸੀ.ਏ. 8785-8794/2019 ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ	ਯੂਨਿਟ CD-A 1-12-1201 **ਟਾਵਰ ਅਲ**	ਰੁਪਏ। 62,38,594/- 23.02.2017 ਨੂੰ	**ਕਾਸਟਿੰਗ ਦੀ** ਚਥੀ ਮੰਗ ਲੋਅਰ ਬੇਸਮੈਂਟ ਸਲੈਬ ਨੂੰ ੧੦ 'ਤੇ ਉੱਚਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।01.2017.
10.					

	11.	C.A. 8785-8794/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Priyanka Gupta	Unit CD-A2-05-501 **Tower A2** **Rs. 1,84,06,981/-**	Rs. 56,88,308/- On 23.02.2017	The 4th demand for casting of Lower Basement Slab was raised on 10.01.2017. **No O.C. even on date.**
	12.	C.A. 8785-8794/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Raj Sethi	Unit CD-A2-03-303 **Tower A2** **Rs. 1,89,41,277/-**	Rs. 58,55,696/- On 23.02.2017	The 4th demand for casting of Lower Basement Slab was raised on 10.01.2017. **No O.C. even on date.**
	13.	C.A. 8785-8794/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Kunal Wadhwa	Unit CD-A1-11-1102 **Tower A1** **Rs. 2,02,92,883/-**	Rs. 62,38,595/- On 23.02.2017	The 4th demand for casting of Lower Basement Slab was raised on 10.01.2017. **No O.C. even on date.**
	14.	C.A. 8454/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Vishal Dua	Unit CD-B7-07-704 **Tower B7** **Rs. 1,38,83,798.04/-**	Rs. 1,16,87,089/-	**No O.C. even on date.**
15.	C.A. 9139/2019	IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Mukesh Makkar	Unit CD-C11-06-602 **Tower C11** **Rs. 1,56,79,491.91/-**	Rs. 1,44,87,344/-	**No O.C. even on date.**
	16.	C.A. 9216/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Ritu Hasija	Unit CD-A1-01-102 **Tower A1** **Rs. 2,02,71,389.77/-**	Rs. 63,29,440/-	**No O.C. even on date.**
	17.	C.A. 9638/2019 IREO Grace Realtech Private Ltd. v. Prabhat Kumar Swami	Unit CD-A2-06-601 **Tower A2** **Rs. 1,84,06,981.50/-**	Rs. 57,09,566/-	After filing of complaint, the 4th instalment for casting of lower basement slab was demanded on 01.02.2017. **No O.C. even on date.**

ਚਾਰਟ ਏ ਅਲਾਟੀ

ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਸੀਰੀਅਲ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ
ਚਾਰਟਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ 28.06.2019 ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ
31.05.2019 ਨੂੰ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ 27.11.2018 ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੈ
ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

() ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਚਾਰਟ ਏ ਵਿੱਚ ਸੀਰੀਅਲ ਨੰਬਰ 3 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਉਸਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਇਨਸੋਲਵੈਂਸੀ ਐਂਡ ਬੈਂਕਰਪਸੀ ਕੋਡ, 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 62 ਤਹਿਤ 2020 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3064 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੰਪਨੀ ਲਾਅ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 16.09.2019 ਨੂੰ ਇੱਕ ਹਲਫਨਾਮਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਸੀ

("") ਇਹ ਕਹਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਉਹ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ ਚਾਰ ਬਰਾਬਰ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ 1,59,29,016/- ਰੁਪਏ, ਅਤੇ ਫੈਟੇਕਾਪੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ
ਚੈੱਕਾਂ ਦਾ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਹਲਫਨਾਮੇ ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸਾ
ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਐਨ.ਸੀ.ਐਲ.ਟੀ. ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਕੱਢਿਆ ਜਾਵੇ:-

"3. ਕਾਰਪੋਰੇਟ ਕਰਜ਼ਦਾਰ, ਕਾਰਪੋਰੇਟ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲਾਂ ਦੌਰਾਨ ਉਠਾਏ ਗਏ ਵਿਵਾਦਾਂ ਅਤੇ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਪ੍ਰਤੀ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਕਾਰਪੋਰੇਟ
ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਨੇ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਦੀ ਪੜਚੋਲ ਕੀਤੀ
ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਭਾਵ 1,59,29,016/- ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ।
- 4 ਬਰਾਬਰ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਰਾਹੀਂ ਸਮਾਂਬੱਧ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੀ ਕਿਸ਼ਤ 16.09.2019 ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ। ਮੂਲ ਰਕਮ ਦਾ ਪੂਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਰਪੋਰੇਟ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਚੈੱਕਾਂ ਦੀ ਕਾਪੀ
ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਐਨੇਕਚਰ-ਏ ਵਜੋਂ ਨਿਸ਼ਾਨਬੱਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
ਐਨ.ਸੀ.ਐਲ.ਟੀ. ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਕਤ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਹੁਣ ਤੱਕ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵੀ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ।

ਅਸੀਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 4 ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਕਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇ
16.09.2019 ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ @ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ (ਐਨਸੀਐਲਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਹਲਫਨਾਮੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ)। ਜੇ ਇਸ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ,
ਡਿਵੈਲਪਰ ਪੂਰੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਡਿਫਾਲਟ ਵਿਆਜ @ 12% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਚਾਰਟ ਬੀ ਅਲਾਟੀ

() ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਚੁਾਰਟ ਬੀ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ 2017 ਤੱਕ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਚੌਥੀ ਕਿਸ਼ਤ ਤੱਕ ਅੰਸ਼ਕ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ,
ਜਦੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਟਾਵਰਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪ੍ਰਗਤੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਇਹ ਇੱਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਟਾਵਰ 1, 2, 3, 7, 9 ਅਤੇ 11 ਲਈ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਲਈ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ
ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਵੱਲੋਂ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਰੇਰਾ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ 30.06.2020 ਤੱਕ ਵੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਹਨ।

ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਮੁਸ਼ਕਲਾਂ ਦਾ ਸਾਹਮਣਾ ਕਰਨਾ ਪੈ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਬੈਂਕਾਂ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਸੀ
ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਅਤੇ ਉੱਚ ਵਿਆਜ ਦਰਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਰਹੇ ਸਨ. 2017 ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਉਹ

ਅਹਿਸਾਸ ਹੋਇਆ ਕਿ ਕੋਈ ਉਸਾਰੀ ਗਤੀਵਿਧੀ ਚੱਲ ਰਹੀ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਉਹ ਸਨ

ਰਾ

ਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ,
ਅਤੇ ਫਿਰ ਅਗਲੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੜਾਅ ੧ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀ ਵਿਕਲਪਕ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨਹੀਂ ਹਨ
ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ
ਟਾਵਰਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਜਿੱਥੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਕਾਈਆਂ ਅਲਾਟ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ।
ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅੱਜ ਤੱਕ ਵੀ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਕਮੀ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਅਣਮਿੱਥੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਉਡੀਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਉਹ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਫੇਜ਼ 1 ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਲੈਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ। ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਰਜ਼ਾ ਲਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਉੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ
ਬੈਂਕਾਂ ਨੂੰ 7.9٪ ਦੀ ਵਿਆਜ ਦਰ ਆਦਿ।

ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਅਸੀਂ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਚਾਰਟਬੀ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਆਜ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੁਆਰਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.4 ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਗ੍ਰੋਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ ਦੇ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੇ ਅਲਾਟੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਿਰਫ ੧੨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ।

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ
ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਵਿਆਜ @ 20٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਕੰਪਾਊਂਡਿੰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਇਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਤੱਕ ਤਿਮਾਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਹੋਮ ਲੋਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਹਨ ਜਿਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @ 7.90٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ
ਅੱਜ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਅਨੁਸਾਰ।

ਅਸੀਂ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਵਿਰੋਧੀ ਦਲੀਲਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ 7.5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜੋ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 'ਤੇ 0.9٪ ਤੋਂ 1٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਬਣਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।
ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਅਸੀਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ
ਮਿਸ਼ਰਤ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ @ 20٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ, ਜਿਸਦਾ ਇਸ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ
ਮੌਜੂਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਵਪਾਰਕ ਹਕੀਕਤਾਂ। ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸੁਬੋਧ ਪਵਾਰ ਬਨਾਮ ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੋਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਵਕੀਲ ਦਾ ਬਿਆਨ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਕਿ ਰਕਮ ਵਿਆਜ @ 10٪ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਅਜਿਹਾ ਹੀ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ. ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਂਦਰ ਅਰੋੜਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਆਦੇਸ਼ ਮਹਾਂਮਾਰੀ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਅਸੀਂ ਕੋਵਿਡ -19 ਮਹਾਂਮਾਰੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਮੌਜੂਦਾ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਹਾਂ, ਜਿਸ ਨੇ ਨਿਰਮਾਣ ਉਦਯੋਗ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ।

ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ. ਅਸੀਂ ਸੋਚਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਨਿਆਂ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 27.11.2018 ਤੋਂ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਿਆਜ @ 9% ਐਸ.ਆਈ. ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਹੋਵੇਗਾ
ਡਿਫਾਲਟ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ @ 12% ਐਸ.ਆਈ.

ਡਿਵੈਲਪਰ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ 20% ਦੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ, ਜਾਂ ਕਲਾਜ਼ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਹੋਰ ਰਕਮ ਨਹੀਂ ਕੱਟੇਗਾ
ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ 21.3, ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਡਿਫਾਲਟਾਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਡਿਵੈਲਪਰ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਫਾਇਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ 7 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਦੇਰੀ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ
ਐਨ.ਓ.ਸੀ.

2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 9139 ਵਿੱਚ, ਸਾਨੂੰ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਉਸਦੀ ਪਤਨੀ ਦੀ ਹਾਲਤ ਨਾਜ਼ੁਕ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਫੇਫੜਿਆਂ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ ਈ ਟ੍ਰਾਂਸਪਲਾਂਟ, ਹਸਪਤਾਲ ਵਿੱਚ ਭਰਤੀ ਹੋਣ ਦੇ ਵੱਡੇ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਪਤਨੀ ਦੀ ਮਿਆਦ 08.12.2020 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਹਸਪਤਾਲ ਦੇ 50 ਤੋਂ 60 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੇ ਬਿੱਲ ਬਕਾਇਆ ਹਨ।

ਅਸੀਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇ ਇਹ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 4 ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿਆਜ @ 9%.. .. ਦੇ ਨਾਲ। 4 ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਨਾਲ ਡਿਵੈਲਪਰ ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਬਣ ਜਾਵੇਗਾ
ਵਿਆਜ @ 12% ਐਸ.ਆਈ. ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ.

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਲਾਗਤ। ਸਾਰੀਆਂ ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।
ਉਸ ਅਨੁਸਾਰ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਬੇਦਾਅਵਾ: - ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ/ਨਿਆਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ/ ਨਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

