[2021] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 909

ਮੈਸਰਜ਼ ਨਿਊਟੈਕ ਪ੍ਰਮੋਟਰਜ਼ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਯੂਪੀ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਆਦਿ।

(2021 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6745-6749)

ਨਵੰਬਰ 11, 2021

[ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ, ਅਜੈ ਰਸਤੋਗੀ ਅਤੇ ਅਨਿਰੁਧ ਬੋਸ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016:

ਧਾਰਾ 3,18, 19, 31, 71, 81, 43 (5) ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਤੇ 40 (1) – ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਲਾਟੀਆਂ/ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ - ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ - ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ - ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ / ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਕੋਲ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ - ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਖਾਰਜ ਕਰਨਾ - ਅਪੀਲ 'ਤੇ, ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: 2016 ਦਾ ਐਕਟ ਚਰਿੱਤਰ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਹੈ - ਧਾਰਾ 18 ਅਤੇ 19 ਦੀ ਸਾਂਝੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਉਸ 'ਤੇ ਰਕਮ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਕਰਨ ਦੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ - ਅਥਾਰਟੀ ਲਈ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਟਿਕਾਊ ਸੀ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ - ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2016 ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

2016 ਦਾ ਐਕਟ - ਇਸਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਵਿੱਚ ਪਿਛਲੀ ਜਾਂ ਪਿਛੋਕੜ -ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: ਐਕਟ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਚਰਿੱਤਰ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 ਜਾਂ 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ - ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਚੱਲ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਐਕਟ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ - ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੇ ਹਨ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ - ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਐਕਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ - ਧਾਰਾ 3 (1), 13, 18 (1) ਅਤੇ 19 (4) - ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ - ਆਰਟਸ 14, 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਸੰਭਾਵਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਧਾਰਾ 12, 14, 18, 19 ਅਤੇ 71 - ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ / ਵਾਪਸੀ - ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ- ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਰੂਪਰੇਖਾ ਹੈ - ਧਾਰਾ 18 ਅਤੇ 19 ਦੀ ਸਾਂਝੀ ਪੜ੍ਹਾਈ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਹੈ ਜਿਸ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ - ਜਦੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ ਫੈਸਲਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੇ ਉਹ ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇਗਾ।

ਧਾਰਾ 81 - ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਾ ਵਟਾਂਦਰਾ - ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: ਧਾਰਾ 81 ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 85 ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ - ਇਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਧਾਰਾ 43 (5) ਪਰਵੀਜ਼ - ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ - ਸਥਿਰਤਾ - ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਟਿਕਾਊ ਹੈ - ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ 43 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਾਈ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਨੂੰ ਉਹ ਪੈਸਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ / ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ - ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਸੀ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੈਸੇ ਦੀ ਬਚਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਜੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੀ - ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਨੂੰ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਜਾਂ 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਧਾਰਾ 40 (1) – ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਧੀਨ ਸਿਧਾਂਤਕ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ – ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਵਿਆਜ ਮੂਲ ਰਕਮ 'ਤੇ ਹੈ - ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਹੈ

ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ - ਸੰਵਿਧਾਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਮੂਲ ਰਕਮ ਇੱਕ ਸਾਂਝੀ ਰਕਮ ਬਣ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ - ਧਾਰਾ 40 (1) ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 40 (1) ਵਿੱਚ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਜੋੜ ਕੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਅਲਾਟੀਆਂ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਤੇ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ ਹੈ।

ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਨ - ਸਮਝਾਇਆ ਗਿਆ
ਸੰਵਿਧਾਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ:

ਰਿਟ੍ਰੋਐਕਟਿਵ ਕਨੂੰਨ - ਅਰਥ - ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ: ਰੈਟ੍ਰੋਐਕਟਿਵ ਕਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਗਾੜਦਾ ਹੈ - ਸੰਵਿਧਾਨ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਮੌਜੂਦਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਲੋੜਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਆਯੋਜਿਤ: 1.1. ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਦੀ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਵੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਸਾਰੇ "ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਜੋ ਐਕਟ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਐਕਟ ਨੂੰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਜੇ ਸ਼ੁਰੂ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਸਨ, ਬਲਕਿ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਇਸ ਦੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਹੀ ਅਲਾਟੀਆਂ / ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ ਸਮੇਤ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅੰਤਰ-ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਹਰੇਕ 'ਤੇ ਕੁਝ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾਉਣਾ ਅਤੇ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਅਨਿਯਮਿਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰੋ। [ਪੈਰਾ 37] [939-ਬੀ-ਡੀ]

1.2. ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਭਾਸ਼ਾ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਕੇ, ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਨਤੀਜਾ ਸੰਭਵ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਇੱਕ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਇਆ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ

ਇੱਕ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਤਾਂ ਜੋ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਹਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13, 18 (1) ਅਤੇ 19 (4) ਖਪਤਕਾਰਾਂ/ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਲਈ ਸਾਰੇ ਲਾਭਕਾਰੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹਨ। ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਐਕਟ ਨੂੰ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਵਿਧੀ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਲਾਟੀ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਬਾਰੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਐਕਟ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪੈਂਦਾ ਹੈ, ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਵੀ। [ਪੈਰਾ 41] [940-ਡੀ-ਐੱਫ]

1.3. ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦਾ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜੋ ਮੁਕੰਮਲ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ/ਬਿਨਾਂ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਹੈ, ਉਹ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰੇਗਾ ਪਰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਾਕੀ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਤੋਂ ਨਵੀਂ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇ, ਧਾਰਾ 3 (1) ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਤੇ 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਸੰਸਦ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਿਛਲੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਸਮਰੱਥ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 42] [940-ਐੱਫ-ਐੱਚ]

1.4. ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ, ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ/ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਹ ਬੁਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਅਲਾਟੀਆਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਆਪਣੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਸੰਭਵ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ. ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਜਾਂ 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਸੰਸਦ ਕੋਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਮੌਜੂਦ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਤੇ ਵਿਆਪਕ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਲੈਣ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 45] [941-ਡੀ-ਐੱਫ]

1.5. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਸੰਚਾਲਨ ਵਿੱਚ ਸੰਭਾਵਿਤ ਹਨ ਅਤੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ,

ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਵਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਹਨ, ਘੱਟ ਵਿਕਸਤ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਅਤੇ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਨਵੇਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 46] [941-ਐੱਫ]

1.6. ਸੰਭਾਵਿਤ/ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਾਲ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਵਿਧਾਨਿਕ ਸ਼ਕਤੀ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਲਈ ਇਹ ਕਹਿਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਬੇਸਹਾਰਾ ਅਤੇ ਦੁਖਦਾਈ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਛੱਡ ਕੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਕੋਈ ਨਿੱਜੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਚਾਰ ਕੋਨਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 47] [941-ਜੀ-ਐੱਚ]

1.7. ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਮੌਜੂਦਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਲੋੜਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਤੋਂ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਰੈਟ੍ਰੋਐਕਟਿਵ ਕਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਗਾੜਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 51] [943-ਸੀ]

1.8. ਸੰਸਦ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਹੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਦਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ "ਮੌਜੂਦਾ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਜਾਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਵਿਕਾਸ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਚੱਲ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਜਿੱਥੇ ਐਕਟ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 52][943-ਡੀ-ਈ]

1.9. ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਬਾਅਦ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਅਧਿਨਿਯਮ ਆਦਿ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਣਗੇ. ਇਨ੍ਹਾਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ/ਅਲਾਟੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਅਗਲੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਧਿਰ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ/ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਭੱਜ ਨਹੀਂ ਸਕਦੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਬਾਰੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹੈ

ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਯੋਗਤਾ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਾਉਣਾ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 53] [943-ਈ-ਜੀ]

1.10. ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਸਕੀਮ ਤੋਂ, ਇਸ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਚਰਿੱਤਰ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੋ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੇ ਹਨ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਧਿਕਾਰ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਤਹਿਤ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 54] [943-ਜੀ-ਐੱਚ; 944-ਏ]

ਬੰਬਈ ਰਾਜ (ਹੁਣ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ) ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ਨੂੰ ਰਾਮਚੰਦਰ ਏਆਈਆਰ 1961 ਐਸਸੀ 307: [1961] 2 ਐਸਸੀਆਰ 26; *ਜੈ ਮਹਾਕਾਲੀ ਰੋਲਿੰਗ ਮਿੱਲਜ਼ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ* 2007 (12) ਐਸਸੀਸੀ 198: [2007] 8 ਐਸਸੀਆਰ 855; *ਸ਼ਾਂਤੀ ਕੰਡਕਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਦੂਜਾ ਬਨਾਮ ਅਸਾਮ ਰਾਜ ਬਿਜਲੀ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਹੋਰ* 2019 (19) ਐਸਸੀਸੀ 529; *ਵਿਨੀਤਾ ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਰਾਕੇਸ਼ ਸ਼ਰਮਾ ਅਤੇ ਹੋਰ* 2020 (9) ਐਸਸੀਸੀ 1 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

2.1. ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸਿਆਣਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ/ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। "ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ" ਅਤੇ "ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਭਾਗ ਹਨ ਜੋ ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂਚ ਅਤੇ ਵਿਧੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (1) ਅਤੇ 19 (4) ਤਹਿਤ ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 71 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਵਿਆਪਕ ਰੂਪਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਅਧੀਨ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 75] [952-ਬੀ-ਡੀ]

2.2. 2016 ਦੇ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜੇ ਕੋਈ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਹੈ

ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਤੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਨੁਸਾਰ ਅਥਾਰਟੀ/ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਤੇਜ਼ੀ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 76] [952-ਈ-ਜੀ]

2.3 ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ, ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ/ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਧਾਰਾ 43 (5) ਅਧੀਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 58 ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਸਾਰੇ ਪੜਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵਾਜਬ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਾਅ ਕੀਤੇ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 79] [954-ਏ-ਬੀ]

2.4 ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵੀ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਆਕਰਸ਼ਕ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਸਮਰਥਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (5) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 11 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 5 ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਰਾਬਰ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 80] [954-ਬੀ-ਡੀ]

2.5. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (1) ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਅਤੇ ਕਾਰਜ ਸਿਰਫ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ" ਕਰਨ ਲਈ ਹਨ। ਜੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 71 (1) ਦੀ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਵੱਖਰੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (2) ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦ ਵੀ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਸਿਰਫ "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ" ਲਈ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਵਿੱਚ ਵੀ, ਇਹ ਦੁਹਰਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ "ਅਜਿਹੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ" ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਉਹ ਸਹੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ, ਅਨੁਸਾਰ

ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 12,14,18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨਾਲ। ਇਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦਾਂ ਨਾਲ ਮਿਲ ਕੇ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਲਿਖਿਆ ਹੈ ਕਿ "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਆਪਕ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 81] 954-ਡੀ-ਜੀ]

2.6 ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਦਿੱਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੀਮਾ ਹੈ। ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਿੱਧੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਜੋ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਸੁਚਾਰੂ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਤੁਲਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਾਂ ਤਾਂ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ। [ਪੈਰਾ 82] [955-ਏ-ਡੀ]

2.7 ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਰਾਹਤਾਂ ਦੇ ਸੁਮੇਲ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਇਕੱਲੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ ਬਣਾਏ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਖਰੇ ਫਾਰਮੈਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਫਾਰਮ (ਐਮ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 33 (1) ਅਤੇ 34 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਫਾਰਮ (ਐਨ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਜਾਂਚ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਦੋਵਾਂ ਸੈੱਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਤੁਲਨ ਲਈ ਕੋਈ ਜਗ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਜੇ ਸੰਯੁਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਚਿਤ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 83] [955-ਡੀ-ਐੱਫ]

2.8. ਜੇ ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਿਯਮ ਵੇਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਸਪੱਸ਼ਟ, ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਉਸ ਅਰਥ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਚਾਹੇ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਣ. ਵਿਧਾਨਕ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਦੀ ਹਮੇਸ਼ਾ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ

ਸਾਹਿਤਕ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਸਿਆਣਪ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਜਾਂਚ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨਕ ਗਿਆਨ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੱਲ ਲੱਭਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਹਮੇਸ਼ਾ ਪਰਹੇਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 85] [955-ਜੀ-ਐਚ; 956-ਏ]

2.9 ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਤੋਂ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, ਆਖਰਕਾਰ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਕਟ 'ਰਿਫੰਡ', 'ਵਿਆਜ', 'ਜੁਰਮਾਨਾ' ਅਤੇ 'ਮੁਆਵਜ਼ਾ' ਵਰਗੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਧਾਰਾ 18 ਅਤੇ 19 ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ, ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਡਿਲੀਵਰੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼, ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਤੇ ਵਿਆਜ, ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਹੈ ਜਿਸ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ. ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 71 ਦੀ ਸਮੂਹਿਕ ਪੜ੍ਹਾਈ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਕਤੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਫੈਸਲਾ, ਜੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਵਧਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 86] [956-ਬੀ-ਈ]

ਇਮਪੇਰੀਆ ਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਪਟਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ **2020 (10) ਐਸਸੀਸੀ 783 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**

3.1. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21 ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਬਣਤਰ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਅਤੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਪਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ ਦੀ ਤਾਕਤ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (3) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ/ਕੋਰਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 103] [962-ਏ-ਬੀ]

3.2. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਦੇ ਕੋਰਮ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਵਸਥਾ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਹੋਵੇਗੀ

ਘੱਟੋ-ਘੱਟ ਕੋਰਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਨਾਲ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਕੰਮ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਿਆਦ ਮੀਟਿੰਗ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਹਵਾਲੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਮੀਟਿੰਗਾਂ, ਨੀਤੀ/ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮੁੱਦਿਆਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਭਾਉਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 32 ਅਤੇ 33 ਨੀਤੀ/ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਭਾਉਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਧੀਨ ਸਮੁੱਚੀ ਸੰਸਥਾ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। 105][962-ਬੀ-ਈ]

3.3 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 (3) ਅਤੇ (4) ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਵਾਲਾਂ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੩੧ ਤਹਿਤ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 81 ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਦੋਵੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ. ਧਾਰਾ 29 ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਨੀਤੀ/ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਫੈਸਲੇ ਲੈਣ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਜੋ ਐਕਟ ਅਥਾਰਟੀ 'ਤੇ ਥੋਪਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 29 ਤੋਂ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਇਸ ਤਰਕ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਨੀਤੀਗਤ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਤਾਕਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਨੀਤੀਗਤ ਫੈਸਲੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਚੇਅਰਮੈਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਤਜਰਬੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 106] [962-ਈ-ਜੀ]

3.4 ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 81, ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਬਾਰੇ ਹੈ। ਜਿਸ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਬਾਕੀ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸਮੇਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ/ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਮ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ

ਐਕਟ ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 112] [966-ਈ-ਜੀ]

3.5 ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇਣ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਲਾਟੀਆਂ/ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਸੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਮਕੈਨੀਕਲ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਪਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਾਂਚ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਇੱਕ ਸੰਖੇਪ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਅਲਾਟੀ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਸਮੱਗਰੀ, ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸੌਂਪੀ ਗਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਬੁੱਧੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। 108, 113][962-ਐਚ; 963-ਏ; 966-ਜੀ-ਐਚ; 967-ਏ-ਬੀ]

3.6 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜੋ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਹ ਸਿਰਫ ਨੀਤੀਗਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੇ ਅਪਮਾਨ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 81 ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਹੀ ਅਸ਼ੁੱਧ ਅਤੇ ਵਿਅਰਥ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 114] [967-ਬੀ-ਸੀ]

3.7 ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਤ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੀ ਸਹੂਲਤ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲਿਖ ਸਕਦਾ; ਨਾ ਹੀ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਕੋਈ ਕੈਨਨ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਸਥਿਰ ਬਣਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਅਪਵਾਦ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ

ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 85 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜ, ਇੱਕ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 115] [967-ਸੀ-ਈ]

3.8 ਜੇ ਵਫ਼ਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਮਕਸਦ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਡੈਲੀਗੇਟ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਨਿਆਂਇਕ ਸਮੀਖਿਆ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 116] [967-ਜੀ-ਐਚ; 968-ਏ]

3.9 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਅਯੋਗ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਵਸਥਾ ਹੋਵੇ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 117] [968-ਸੀ]

3.10 ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇਜਾਜ਼ਤ ਯੋਗ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਐਕਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਤਹਿਤ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸ਼ਕਤੀ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ। [ਪੈਰਾ 118][968-ਡੀ-ਈ]

3.11 ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਉਹ ਸਕੀਮ ਇੱਕ ਅੰਦਰੂਨੀ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 'ਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਧਾਰਾ 43 (5) ਅਧੀਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਜ਼ਾਬਤਾ ਦੀ ਧਾਰਾ 100 ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 58 ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੈ, 1908, ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਗਲਤੀ ਛੱਡ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ

ਦੁਖੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਉੱਤੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਪੜ੍ਹਾਅ। [ਪੈਰਾ 119] [968-ਐੱਫ-ਜੀ]

3.12 ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ, 2016 ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਪਚਾਰਕ ਵਿਧੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ/ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੇ ਤਹਿਤ ਡੈਲੀਗੇਸ਼ਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਾ ਸਿਰਫ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦਾ ਨਿਰਾਦਰ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 120] [968-ਜੀ-ਐਚ]

ਬੰਬਈ ਪ੍ਰਾਂਤ ਬਨਾਮ ਕੁਸ਼ਲਦਾਸ ਐਸ ਅਡਵਾਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ **[1950] ਐਸਸੀਆਰ 621**; *ਸ਼ਿਵਜੀ ਨੱਥੂਭਾਈ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ* **[1960] 2 ਐਸਸੀਆਰ 775**; *ਹਰੀਨਗਰ ਸ਼ੂਗਰ ਮਿੱਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸ਼ਿਆਮ ਸੁੰਦਰ ਝੁਨਝੁਨਵਾਲਾ ਅਤੇ ਹੋਰ* **[1962] 2 ਐਸਸੀਆਰ 339**; *ਬੰਬਈ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਬਨਾਮ ਧੋਂਦੂ ਨਾਰਾਇਣ ਚੌਧਰੀ* **[1965] 2 ਐਸਸੀਆਰ 929**; *ਸਾਹਨੀ ਸਿਲਕ ਮਿੱਲਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕਰਮਚਾਰੀ ਰਾਜ ਬੀਮਾ ਨਿਗਮ* **(1994) 5 ਐਸਸੀਸੀ 346: [1994] 1 ਪੂਰਕ ਐਸਸੀਆਰ 626**; *ਜਗਨਨਾਥ ਮੰਦਰ ਪ੍ਰਬੰਧਕ ਕਮੇਟੀ ਬਨਾਮ ਸਿੱਧ ਮਠ ਅਤੇ ਹੋਰ* **(2015) 16 ਐਸਸੀਸੀ 542**; *ਸੈਰਾਸ਼ਟਰ ਕੱਛ ਸਟਾਕ ਐਕਸਚੇਂਜ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਐਂਡ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਅਤੇ ਹੋਰ* **(2012) 13 ਐਸਸੀਸੀ 501**; *ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਬਟੂਕ ਦੇਵ ਪਤੀ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਅਤੇ ਹੋਰ* **(1978) 2 ਐਸਸੀਸੀ 102: [1978] 3 ਐਸਸੀਆਰ 131**; *ਹੇਨਜ਼ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ* **(2012) 5 ਐਸਸੀਸੀ 443: [2012] 3 ਐਸਸੀਆਰ 898 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**

ਬਰਨਾਰਡ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਡਾਕ ਲੇਬਰ ਬੋਰਡ **1953 (2) ਕਿਊਬੀ 18**; *ਵਾਈਨ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਡਾਕ ਲੇਬਰ ਬੋਰਡ* **1956 (1) ਕਿਊਬੀ 658 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ**

4.1 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਕਿਸੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਘੱਟੋ ਘੱਟ 30 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਾਂ ਇੰਨੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਅਪੀਲ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ। ਜਿੱਥੇ ਅਪੀਲ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇ

ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ ਉੱਤੇ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜਾ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੋਵੇਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। [ਪੈਰਾ 122] [969-ਐਫ-ਐਚ]

4.2. ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਮੋਢਿਆਂ 'ਤੇ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵ ਕਿਸੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ 'ਤੇ ਕਈ ਸਖ਼ਤ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਡਿਊਟੀਆਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ, ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ, ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਅਧਿਆਇ III ਅਤੇ VIII ਦੇ ਤਹਿਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਦਾ ਬੀਮਾ, ਜੁਰਮਾਨਾ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਆਦਿ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ। ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਵਰਗੀਕਰਨ ਅਲਾਟੀਆਂ/ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ 'ਤੇ ਪਾਏ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ, ਕਰਤੱਵਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝਣਯੋਗ ਅੰਤਰ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਹੈ। ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਛਾਣਯੋਗ ਹਨ, ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵੱਖਰੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਵੱਖਰੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਤੇ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਭੇਦਭਾਵ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਜਿਸ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ / ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਹਨ। [ਪਾਰਸ 125, 126] [970-ਈ-ਐਚ]

4.3. ਮੌਜੂਦਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹੁਣ ਐਕਟ 2016 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਨਿਯਮਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਲਾਟੀ/ਖਪਤਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਖਪਤਕਾਰ/ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਏ ਗਏ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਮਕਾਲੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਹਨ। ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸਿਆਣਪ ਵਿੱਚ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੈਸੇ ਦੀ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਪਹਿਲਾਂ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ

ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ ਜੇ ਅਪੀਲ ਬਾਅਦ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਪਤਕਾਰ/ਅਲਾਟੀ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ/ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇਕ ਥਾਂ ਤੋਂ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਬਾਅਦ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਣ ਨਾਲ ਉਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਦੁੱਖਾਂ ਤੋਂ ਬਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 127] [971-ਏ-ਡੀ]

4.4. ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਬੇਈਮਾਨ ਅਤੇ ਬੇਲੋੜੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਚੇਗਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰੇਗਾ ਜੇ ਉਹ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਪਦਾਰਥਕ ਬੇਨਿਯਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਬਚਾਅ ਦੀ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਦਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਮੁੜ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਵੇਗਾ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਠੇਸ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਪੀਲੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਆਸਾਨੀ ਨਾਲ ਬਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 128] [971-ਈ]

4.5. ਅਜਿਹੇ ਕਈ ਕਾਨੂੰਨ ਹਨ ਜੋ ਅਪੀਲੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੁੜ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਅਪੀਲ ਫੋਰਮ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਤੁਰੰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੋਚੀ ਗਈ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਕੇ ਆਪਣੀ ਅਸਲੀਅਤ ਦਿਖਾਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। [ਪਾਰਸ 129, 135] [971-ਐੱਫ-ਜੀ; 975-ਡੀ-ਈ]

4.6. ਇਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਣੀ ਹੈ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ, ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਨਾ ਤਾਂ ਸੰਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦਾ ਇੱਕ ਅੰਸ਼ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਸਾਰੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਤੇ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਗ੍ਰਾਂਟ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਸੀਮਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਲਈ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਝੂਠ ਨਹੀਂ ਬੋਲੇਗੀ ਜਾਂ ਇਹ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੀ ਪੂਰਤੀ 'ਤੇ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 136] [975-ਈ-ਜੀ]

4.7. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ 'ਤੇ ਲਗਾਈ ਗਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ, ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ, ਅਤੇ ਉਹ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜੋ ਪੈਸੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਜੋ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ/ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪਹਿਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ

ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ, ਜੇ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਬੁੱਧੀ ਨਾਲ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੈਸੇ ਦੀ ਬਚਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਜੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪੂਰਵ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਜਾਂ 19 (1) (ਜੀ) ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਹੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। [ਪੈਰਾ 137] [975-ਜੀ-ਐਚ; 976-ਏ-ਬੀ]

ਨਾਰਾਇਣ ਚੰਦਰ ਘੋਸ਼ ਬਨਾਮ ਯੂਕੋ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ (2011) 4 **ਐਸਸੀਸੀ** 548: [2011] 3 **ਐਸਸੀਆਰ** 1024; *ਹਰ ਦੇਵੀ ਅਸਨਾਨੀ ਬਨਾਮ ਰਾਜਸਥਾਨ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ* (2011) 14 **ਐਸਸੀਸੀ** 160: [2011] 11 **ਐਸਸੀਆਰ** 599; *ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪੀ ਲਕਸ਼ਮੀ ਦੇਵੀ (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ)* (2008) 4 **ਐਸਸੀਸੀ** 720: [2008] 3 **ਐਸਸੀਆਰ** 330; *ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਮਾਰੂਤੀ ਉਦਯੋਗ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ* 2000 (7) **ਐਸਸੀਸੀ** 348: [2000] 3 **ਪੂਰਕ ਐਸਸੀਆਰ** 185; *ਸ਼੍ਰੀਨਾਥ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਖਪਤਕਾਰ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਖੋਜ ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ* 2014 (8) **ਐਸਸੀਸੀ** 657: [2014] 9 **ਐਸਸੀਆਰ** 356; *ਟੈਕਨੀਮੈਂਟ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (ਪਹਿਲਾਂ ਟੈਕਨੀਮੈਂਟ ਆਈਸੀਬੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਸੀ) ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ* **ਏਆਈਆਰ** 2019 **ਐਸਸੀ** 4489: [2019] 12 **ਐਸਸੀਆਰ** 229 - **ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ**

5.1 ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਵਿਆਜ ਮੂਲ ਰਕਮ 'ਤੇ ਹੈ, ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਹੈ. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਮੂਲ ਰਕਮ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਸਾਂਝੀ ਰਕਮ ਬਣ ਗਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 139][976-ਜੀ-ਐੱਚ]

5.2 ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਸਥਿਰ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਸਿੱਧੀ ਵਿਆਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ। ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹੇ ਰਿਫੰਡ ਨੂੰ ਭੇਜਣ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੇ ਪਾਠ ਬਾਰੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਸੰਤੁਲਨ ਹੈ। ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਤਾਲਮੇਲ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹੋਏ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਵਿੱਚ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਸੂਲੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਉਸ 'ਤੇ ਹੋਏ ਵਿਆਜ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਸਵੈ-ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਧਾਰਾ 40 (1) ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਤੇ ਮੂਲ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਐਕਟ ਦੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 140] [977-ਏ-ਸੀ]

5.3 ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਜੋ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ/ਮਾਪਣ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਉਸ ਦੀ ਆਪਣੀ ਜੀਵਨ ਬੱਚਤ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਬਕਾਇਆ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਜਾਪਦੀ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਇਕਸਾਰ ਕਰਕੇ, ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਨਾ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਵੀ ਬੇਲੋੜਾ ਚਲਾਉਣ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਲਾਟੀਆਂ/ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਤੇ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 141][977-ਡੀ-ਈ]

5.4 ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 142] [977-ਐੱਫ]

<u>ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ</u>

[1961] 2 ਐੱਸਸੀਆਰ 26	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 43**
[2007] 8 ਐੱਸਸੀਆਰ 855	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 48**
(2019) 19 ਐਸਸੀਸੀ 529	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 49**
(2020) 9 ਐਸਸੀਸੀ 1	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 50**
(2020) 10 ਐਸਸੀਸੀ 783	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 78**
[1950] ਐੱਸਸੀਆਰ 621	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 91**
[1960] 2 ਐੱਸਸੀਆਰ 775	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 91**
[1962] 2 ਐੱਸਸੀਆਰ 339	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 91**
[1965] 2 ਐੱਸਸੀਆਰ 929	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 92**

[1994] 1 ਪੂਰਕ ਐੱਸਸੀਆਰ 626	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 92**
(2015) 16 ਐਸਸੀਸੀ 542	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 92**
(2012) 13 ਐਸਸੀਸੀ 501	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 99**
[1978] 3 ਐੱਸਸੀਆਰ 131	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 99**
[2012] 3 ਐੱਸਸੀਆਰ 898	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 99**
[2011] 3 ਐੱਸਸੀਆਰ 1024	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 130**
[2011] 11 ਐੱਸਸੀਆਰ 599	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 131**
[2008] 3 ਐੱਸਸੀਆਰ 330	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 131**
[2000] 3 ਪੂਰਕ ਐੱਸਸੀਆਰ 185	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 132**
[2014] 9 ਐੱਸਸੀਆਰ 356	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 132**
[2019] 12 ਐੱਸਸੀਆਰ 229	**ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ**	**ਪੈਰਾ 134**

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2021 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 6745-6749

ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ 29.01.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਬੈਂਚ, ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਨੇ 2020 ਦੀ ਰਿੱਟ ਸੀ ਨੰਬਰ 24602, 24604, 26451, 26450 ਅਤੇ 26475 ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਹੈ।

ਨਾਲ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6750, 6751, 6752, 6753, 6754, 6755, 6756 ਅਤੇ 6757 2021

ਕਪਿਲ ਸਿੱਬਲ, ਸਚਿਨ ਦੱਤਾ, ਨਰਿੰਦਰ ਹੁੱਡਾ, ਆਸ਼ੀਸ਼ ਚੋਪੜਾ, ਸਿਧਾਰਥ ਭਟਨਾਗਰ, ਗੋਪਾਲ ਸ਼ੰਕਰਨਾਰਾਇਣਨ, ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ, ਅਭਿਮੰਨਿਊ ਭੰਡਾਰੀ, ਅਨਿਰੁਧ ਬਖਰੂ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੂਹੇ ਹਿਨਾ ਦੁਆ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਨੰਨਿਆ ਸੀਕਰੀ, ਸ਼ਲਭ ਸਿੰਘਲ, ਸੁਕਾਂਤ ਐਮ. ਵਿਕਰਾਮ, ਸ਼ਲਭ ਸਿੰਘਲ। ਸ਼੍ਰੇਆ ਟੱਕਰ, ਚਿਤਰਥ ਪੱਲੀ, ਸਾਹਿਲ ਤਗੋਤਰਾ, ਈਸ਼ਾਨ ਦੀਵਾਨ, ਲੋਕੇਸ਼ ਮਲਿਕ, ਅਨੰਤ ਸਿੰਘ ਨੇਗੀ, ਵਿਸ਼ਾਲ ਮਹਾਰਾਜ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਸ਼ਰਮਾ, ਤਰੁਣ ਗੁਪਤਾ, ਤੁਸ਼ਾਰ ਸਿੰਘ, ਅਭਿਕਲਪ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਗਮ ਕੌਰ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਭਵਿਆ ਤਿਆਗੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਆਦਯਾ , ਪਰਾਗ ਮੈਨੀ , ਅਭਿਮਨਿਊ ਚੋਪੜਾ , ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪੰਖੁਰੀ , ਸੰਜੀਵ ਸਚਦੇਵਾ , ਰਾਘਵ ਚੱਢਾ , ਰਚਨਾ ਯਾਦਵ , ਮਨੋਰੰਜਨ ਸ਼ਰਮਾ , ਵਿਨੀਤ ਸਿਨਹਾ , ਕੇਸ਼ਵ ਸੈਣੀ , ਦੀਪਤਾਂਸ਼ੂ ਜੈਨ , ਰਾਜੇਸ਼ ਪੀ , ਸੇਂਥਿਲ ਜਗਦੀਸਨ , ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੋਨਾਕਸ਼ੀ ਮਲਹਨ , ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ , ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਮ੍ਰਿਣਾਲ ਤਿਵਾੜੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਲੀਜ਼ਾ ਬਾਰ, ਆਸ਼ਰੇ ਚੋਪੜਾ, ਅੰਕਿਤ ਜਗਲਾਨ, ਅਰਧੇਂਦੁਮੌਲੀ ਕੁਮਾਰ ਪ੍ਰਸਾਦ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਤਰੁਣਾ ਅਰਧੇਂਦੁਮੌਲੀ ਪ੍ਰਸਾਦ, ਪ੍ਰਣਵ ਪਰੂਥੀ, ਅਸ਼ੀਸ਼ ਮਦਾਨ, ਰਾਜਨ ਰਾਜ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਿਖਾ ਠਾਕੁਰ, ਹਿਰਦੇ ਕੋਚਰ, ਫੈਜ਼ਲ ਸ਼ੇਰਵਾਨੀ,

ਸੁਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਹੁੱਡਾ, ਗਿਰੀਰਾਜ ਸੁਬਰਾਮਨੀਅਮ, ਪ੍ਰਮੋਦ ਸ਼ਰਮਾ, ਸਿਮਰਪਾਲ ਸਿੰਘ, ਰਾਘਵ ਤਨਖਾ, ਪ੍ਰਤੀਕ ਕੇ ਚੱਢਾ, ਰੰਗੋਲੀ ਸੇਠ, ਰਾਕੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ-1, ਰਜਨੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ ਸਿੰਘ, ਐਮਐਸ ਸੰਵੇਦਨਾ ਵਰਮਾ, ਸਿਰਜਨ ਮਹਿਰੋਤਰਾ, ਵਿਕਾਸ ਗੋਇਤ, ਅਮਿਤ ਸਾਹਨੀ, ਡਾ ਸੁਰਿੰਦਰ ਸਿੰਘ ਹੁੱਡਾ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਸਿੰਘ, ਅਨੁਭਵ ਸਿੰਘ, ਸ਼ੁਭਮ ਸਿੰਘ, ਉਜਲ ਬੈਨਰਜੀ, ਰਾਕੇਸ਼ ਦਹੀਆ, ਸੰਦੀਪ ਚੌਧਰੀ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਦਹੀਆ, ਰਾਜੇਸ਼ ਪੀ. ਵੰਸ਼ਜਾ ਸ਼ੁਕਲਾ, ਸ਼ੇਖਰ ਕੁਮਾਰ, ਸ਼ਸ਼ਾਂਕ ਸਿੰਘ, ਸਨੀਅਤ ਲੋਢਾ, ਵੈਂਕਟ ਰਾਓ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੇਮਿਆ ਰੋਨਾਲਡ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਹਰਸ਼ਿਤਾ ਸਿੰਘਲ, ਵਿਜੇ ਕੁਮਾਰ, ਚੰਦਨ ਕੁਮਾਰ ਮੰਡਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨੰਦਿਨੀ ਗੋਰੇ, ਹੇਮੰਤ ਸੈਣੀ, ਅਰਜੁਨ ਸ਼ਰਮਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਤਨਾ ਪ੍ਰਿਆ, ਕਰਨਵੀਰ ਸਿੰਘ ਆਨੰਦ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਸਿਧਰਾ, ਮੈਸਰਜ਼ ਕਰੰਜਾਵਾਲਾ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ, ਅਮਰ ਦੇਵ, ਮਹੇਸ਼ ਅਗਰਵਾਲ, ਅੰਕੁਰ ਸਹਿਗਲ, ਰਿਸ਼ਭ ਪਾਰਿਖ, ਯੋਇਤ ਮਹਿਰਾ, ਏ. ਸੀ. ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼ਿਖਾ ਸਰੀਨ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਨੈਨਾ ਫੂਲ, ਸੁਮੇਸ਼ ਮਲਹੋਤਰਾ, ਦੀਪਾਂਸ਼ੂ ਸ਼ਰਮਾ, ਰਵੀ ਪ੍ਰਕਾਸ਼, ਰੋਹਿਤ ਪ੍ਰਿਯਦਰਸ਼ੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨੀਤੂ ਕੁਮਾਰੀ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਕੁਮਾਰ, ਕੌਸ਼ਿਕ ਘੋਸ਼, ਦੁਰਗਾ ਦੱਤ, ਅਬੀਰ ਪਟੇਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਗਰਿਮਾ ਅਗਰਵਾਲ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਪੂਰਵ ਕੌਸ਼ਿਕ, ਸ਼ਰੁਤੰਜੈ ਭਾਰਦਵਾਜ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਲਵੀਨਾ ਭਾਰਗਵ, ਧਵਲ ਦੇਸਾਈ, ਪ੍ਰਣਯ ਗੋਇਲ, ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਾਸ਼ਵਤ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਤੁਸ਼ਾਰ ਮਹਿਤਾ, ਐਸਜੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਮਾਧਵੀ ਦੀਵਾਨ, ਏਐਸਜੀ, ਅਨਿਲ ਗਰੋਵਰ, ਸਰ. ਆਗ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਬੰਸੂਰੀ ਸਵਰਾਜ, ਅਜੇ ਬਾਂਸਲ, ਆਗ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਗਰਿਮਾ ਪ੍ਰਸਾਦ, ਦੇਵਦੱਤ ਕਾਮਤ, ਕੇ ਕੇ ਰਾਏ, ਰਵਿੰਦਰ ਰਾਏਜ਼ਾਦਾ, ਮਨੋਜ ਸਵਰੂਪ, ਸਿਧਾਰਥ ਲੂਥਰਾ, ਰਾਜੀਵ ਆਤਮਾ ਰਾਮ, ਸਰ. ਏਡੀਵੀਐਸ, ਰਜਤ ਨਾਇਰ, ਐਮਐਸ ਨੀਲਾ ਕੇਦਾਰ ਗੋਖਲੇ, ਅਕਸ਼ੈ ਅੰਮ੍ਰਿਤਾਂਸ਼ੂ, ਮੋਹਦ। ਅਖਿਲ, ਅਮਰੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਆਲੋਕ ਸਾਂਗਵਾਨ, ਸੁਮਿਤ ਕੁਮਾਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਅਨੁਰਾਗ ਕੁਲਹਾਰੀਆ, ਦੇਵਾਸ਼ੀਸ਼ ਭਰੂਖਾ, ਭਾਰਤੀ ਤਿਆਗੀ, ਰਣਬੀਰ ਸਿੰਘ ਯਾਦਵ, ਅੰਜੂ ਕੇ ਵਰਕੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਪ੍ਰਤਿਮਾ ਯਾਦਵ, ਨਾਗਰਕਟੀ ਕਾਰਤਿਕ ਉਦੈ, ਵਿਸ਼ਨੂੰ ਆਨੰਦ, ਅਰਚਿਤ ਉਪਾਧਿਆਏ, ਮੁਦਿਤ ਗੁਪਤਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਵੰਤਿਕਾ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਆਯੁਸ਼ੀ ਵਰਮਾ, ਕੇ ਕੇ ਮਨੀ, ਐਮਐਸ ਟੀ ਅਰਚਨਾ, ਐਮਐਸ ਮਾਨਿਆ ਹਸੀਜਾ, ਸੰਜੇ ਕੁਮਾਰ ਵਿਸੇਨ, ਭੰਵਰ ਜਾਦੋਂ, ਪਾਈ ਅਮਿਤ, ਕੋਮਲ ਮੁੰਦਰਾ, ਸੌਰਭ ਅਗਰਵਾਲ, ਸ਼ਾਂਤਨੂ ਸਿੰਘ, ਰਾਜੇਸ਼ ਇਨਾਮਦਾਰ, ਅਨਿਕੇਤ ਭੱਟਾਚਾਰੀਆ, ਪੰਖੁਰੀ ਭਾਰਦਵਾਜ, ਸਾਹਿਲ ਮੋਂਗਾ, ਆਈਸ਼ਾਨੀ ਨਾਰਾਇਣ, ਉੱਤਰਾ ਬੱਬਰ, ਮਨਨ ਬਾਂਸਲ, ਟੀਨਾ ਗਰਗ, ਐਮਕੇ ਘੋਸ਼, ਰੋਹਿਤ ਦੱਤਾ, ਰਾਹੁਲ ਖੁਰਾਣਾ, ਸਤੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਅਸ਼ਵਨੀ ਕੁਮਾਰ ਦੂਬੇ, ਰੁਦਰ ਵਿਕਰਮ ਸਿੰਘ, ਮਨੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਸੰਜੀਵ ਕੁਮਾਰ ਬਾਲਿਆਨ, ਕਰਨ ਕਪੂਰ, ਸੁਰੂਚੀ ਮਿੱਤਲ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਗੌਤਮ, ਅਮਨ ਗੁਪਤਾ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਗੌਤਮ, ਅਮਨ ਗੁਪਤਾ। ਪ੍ਰਵੀਨ ਮਹਿਤਾ, ਪਿਯੂਸ਼ ਹੰਸ, ਰਵੀ ਪੰਵਾਰ, ਨਰਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਵਰਮਾ, ਅਰਜੁਨ ਸਿੰਘ ਭਾਟੀ, ਵਿਕਾਸ ਮਹਿਤਾ, ਅੰਸ਼ੁਲਾ ਵਿਜੇ ਕੁਮਾਰ ਗਰੋਵਰ, ਸੌਰਬਰੋਤੋ ਦੱਤਾ, ਕੁਸ਼ਲ ਸਰਕਾਰ, ਮਿਸ਼ਰਾ ਸੌਰਭ, ਸ੍ਰੋਓਸ਼ੀ ਚੈਟਰਜੀ, ਸ਼ਿਵ ਕੁਮਾਰ ਪਾਂਡੇ, ਚੰਦਰਸ਼ੇਖਰ ਏ. ਚਕਲਬੀ, ਅਵਨੀਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਅੰਸ਼ੁਲ ਰਾਏ, ਮੈਸਰਜ਼ ਧਰਮਪ੍ਰਭਾਸ ਲਾਅ ਐਸੋਸੀਏਟ, ਮਿਸ ਪੱਲਵੀ ਪ੍ਰਤਾਪ, ਵਰੁਣ ਕੇ ਚੋਪੜਾ, ਮੈਸਰਜ਼ ਵੀਕੇਸੀ ਲਾਅ ਆਫਿਸ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਸ਼ਮੀ ਸਿੰਘ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰਸ਼ਮੀ ਸਿੰਘ, ਰਾਜੀਵ ਕੁਮਾਰ ਦੂਬੇ,

ਅਸ਼ਵਿਨ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਕਮਲੇਂਦਰ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਸੁਭਾਸ਼ ਗਰੋਵਰ, ਸੰਤੋਸ਼ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਨੀਮਨੀ ਪੰਤ, ਅਵਿਨਾਸ਼ ਗੌਤਮ, ਐਮਐਲ ਲਾਹੋਟੀ, ਪਵਨ ਕੇ ਸ਼ਰਮਾ, ਅੰਚਿਤ ਸ਼੍ਰੀਪਤ, ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਸ਼ੇਖਰ, ਅਨੁਭਵ, ਯਸ਼ਵੰਤ ਸਿੰਘ ਯਾਦਵ, ਪ੍ਰੀਤੀ ਯਾਦਵ, ਰਾਮੇਸ਼ਵਰ ਪ੍ਰਸਾਦ ਗੋਇਲ, ਅਰਜੁਨ ਸਿੰਘ ਭਾਟੀ, ਸੁਮਿਤ ਆਰ ਸ਼ਰਮਾ, ਅਮਨ ਭਟਨਾਗਰ, ਅਮਨ ਪ੍ਰੀਤ ਸਿੰਘ ਰਾਹੀ, ਏ. ਵੈਂਯਾਗਮ ਬਾਲਨ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਅਨਿੰਦਿਤਾ ਮਿੱਤਰਾ, ਰਿਤੇਸ਼ ਖੱਤਰੀ, ਉੱਤਮ ਦੱਤ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੋਨਾਕਸ਼ੀ ਸਿੰਘ। ਰਿਸ਼ੀ ਰਾਜ ਸ਼ਰਮਾ, ਸੰਤੋਸ਼ ਕ੍ਰਿਸ਼ਣਨ, ਨਿਪੁਨ ਦਿਵੇਦੀ, ਅੰਕਿਤਾ ਤਿਵਾੜੀ, ਲਕਸ਼ਯ ਮਹਿਤਾ, ਅਕਸ਼ੈ ਕੁਮਾਰ, ਕ੍ਰਿਸ਼ਣਨ ਕੁਮਾਰ, ਚਾਰੂ ਅੰਬਾਵਾਨੀ, ਮਹੂਆ ਕਾਲਰਾ, ਦਯਾ ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਸ਼ਰਮਾ, ਰੋਹਿਤ ਵਾਟਸ, ਵਿਕਰਾਂਤ ਵਾਈਐਸ ਨਰੂਲਾ, ਸ਼ੁਭਮ ਰਾਣਾ, ਸੁਮਿਤ ਮਹਿਤਾ, ਰੋਬਿਨ ਮਜੂਮਦਾਰ, ਮੋਸੂਮੀ ਰਾਏ, ਜੈਦੀਪ ਮੁਖਰਜੀ, ਐਮਐਸ ਅਕਾਂਕਸ਼ਾ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਰਾਹੁਲ ਚਿਟਨੀਸ, ਸਚਿਨ ਪਾਟਿਲ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਏ ਪਾਂਡੇ, ਜੀਓ ਜੋਸਫ, ਅਭਿਮਨਿਊ ਤਿਵਾੜੀ, ਅਭਿਮਨਿਊ ਤਿਵਾੜੀ। ਅਲੀਜ਼ਾ ਬਾਰ, ਆਸ਼ਰੇ ਚੋਪੜਾ, ਅੰਕਿਤ ਜਗਲਾਨ, ਸੁਰਿੰਦਰ ਕੁਮਾਰ ਰੋਹਿਲਾ, ਟੀਨਾ ਗਰਗ, ਭਗੋਤੀ ਸਿੰਘ, ਵਿਕਰਾਂਤ ਵਾਈਐਸ ਨਰੂਲਾ, ਸੁਮਿਤ ਮਹਿਤਾ, ਅਜੇ ਕੁਮਾਰ ਤਾਲੇਸਰਾ, ਹਰੀਸ਼ ਪਾਂਡੇ, ਮਿਸ ਭਾਰਤੀ ਤਿਆਗੀ, ਐਚਐਸ ਪਰਿਹਾਰ, ਐਨਪੀ ਸਿੰਘ, ਡਾ ਕੇਦਾਰ ਨਾਥ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ, ਰਘੂਨਾਥ ਪਾਠਕ, ਸਚਿਨ ਅਵਾਨਾ, ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਵਾਲਿਆਂ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਰਸਤੋਗੀ, ਜੇ.

1. ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

2. ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਪ੍ਰਮੋਟਰ/ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐਕਟ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ), ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਨਿਯਮ, 2016 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਨਿਯਮ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਅਤੇ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਅਥਾਰਟੀ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੇ ਆਮ ਮੁੱਦਿਆਂ ਅਤੇ ਕੁਝ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖਰੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਸਵੈ-ਸਮਾਨ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਇਸ ਲਈ ਮੌਜੂਦਾ ਫੈਸਲੇ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ

3. ਇਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਲਾਟੀ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀ ਮਿਹਨਤ ਦੀ ਕਮਾਈ ਵਿੱਚੋਂ ਇਸ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਨਾਲ ਕਾਫ਼ੀ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ / ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਡਿਵੈਲਪਰ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਯੂਨਿਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇਗਾ ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਸੱਚਾ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਉਦੋਂ ਟੁੱਟ ਗਿਆ ਜਦੋਂ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰਜ਼ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਯੂਨਿਟ / ਪਲਾਟ / ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਵੇਸ਼ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ।

4. ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੇ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ/ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਹੁਕਮ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਮੂਲ ਰਕਮ (ਐਮਸੀਐਲਆਰ + 1%) ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ। ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਯੋਗ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਪਰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ/ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਅਤੇ 227 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਉਠਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰੇ ਗਏ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਰਿੱਟ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਕੁਝ ਸਹਾਇਕ ਸਵਾਲ ਉਠਾਏ ਹਨ ਇਲਾਹਾਬਾਦ ਦੀ ਅਦਾਲਤ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵੱਲੋਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ/ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

5. ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਦਲੀਲਾਂ ਦਾ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਅਸੀਂ ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਨੂੰ ਵੇਖਕੇ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੇ ਹਾਂ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਕਰਨ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਨ

6. ਪਿਛਲੇ ਦੋ ਦਹਾਕਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਆਬਾਦੀ ਦੇ ਵਾਧੇ ਅਤੇ ਸ਼ਹਿਰੀਕਰਨ ਵੱਲ ਜਾਣ ਲਈ ਲੋਕਾਂ ਦੇ ਆਕਰਸ਼ਣ ਦੇ ਨਾਲ, ਮਕਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਈ ਗੁਣਾ ਵੱਧ ਗਈ। ਸਰਕਾਰ ਨੇ ਵਧਦੀ ਮੰਗ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਵੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀਆਂ ਪਰ ਤਜਰਬਾ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੈਕਟਰ ਦੀਆਂ ਮੰਗਾਂ ਨੂੰ ਸਰਕਾਰ ਆਪਣੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕੀ ਕਿਉਂਕਿ ਲੋੜ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਨਿੱਜੀ ਖਿਡਾਰੀਆਂ ਨੇ ਮਕਾਨ ਦੀ ਵਧਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਜਨਤਕ ਅਤੇ ਨਿੱਜੀ ਦੋਵਾਂ ਬੈਂਕਾਂ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਆਸਾਨ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਫਿਰ ਵੀ ਉੱਚ ਵਿਆਜ ਦਰ ਅਤੇ ਈਐਮਆਈ ਨੇ ਲੋਕਾਂ 'ਤੇ ਵਾਧੂ ਵਿੱਤੀ ਬੋਝ ਪਾਇਆ ਹੈ।

7. ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਤੇ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੈਕਟਰ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਅਨਿਯਮਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜਾ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਬਿਲਡਰਾਂ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਲਾਗੂ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਲਈ ਪੂਰੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਸਨ ਕਿਉਂਕਿ ਇੱਕ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਵਿਧੀ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਸੀ ਪਰ ਤਜਰਬਾ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਵਿਧੀ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਾਕਾਫੀ ਸੀ।

8. ਇਸ ਮੋੜ 'ਤੇ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਪ੍ਰਤੀ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਗਰਾਨੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾਇਕ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੱਦ ਤੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਰਾਹੀਂ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਵੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਬਿੱਲ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨੂੰ ਬੁਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

9. ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਮੁੱਢਲੀ ਸਥਿਤੀ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ 'ਤੇ ਪਾਈ ਗਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਵਸਤੂਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਬਿਆਨ ਜਿਸ ਦਾ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਪਦਾਰਥਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪੈਂਦਾ ਹੈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: -

> ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇਸ਼ ਵਿਚ ਰਿਹਾਇਸ਼ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਅਤੇ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿਚ ਇਕ ਉਤਪ੍ਰੇਰਕ ਭੂਮਿਕਾ ਨਿਭਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਹਾਲ ਹੀ ਦੇ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ, ਪਰ ਪੇਸ਼ੇਵਰਤਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਘਾਟ ਦੇ ਨਾਲ ਇਹ ਵੱਡੇ ਪੱਧਰ 'ਤੇ ਅਨਿਯਮਿਤ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਇੱਕ ਫੋਰਮ ਵਜੋਂ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਪਰ ਸਹਾਰਾ ਸਿਰਫ ਉਪਚਾਰਕ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਚਿੰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੀ ਘਾਟ, ਉਦਯੋਗ ਦੇ ਸਿਹਤਮੰਦ ਅਤੇ ਵਿਵਸਥਿਤ ਵਿਕਾਸ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਰਹੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੋਰਮਾਂ ਵਿੱਚ ਸੈਕਟਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
>
> 2. ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਅਭਿਆਸਾਂ ਅਤੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ, ਇਕਸਾਰਤਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਬਿੱਲ, 2013 ਨਾਮਕ ਇੱਕ ਕੇਂਦਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੋਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਬਿੱਲ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ (ਅਥਾਰਟੀ) ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ

ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ, ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤੋਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕਰਨਾ।

10. ਇਸ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਵਧੇਰੇ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ, ਧੋਖਾਧੜੀ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਉੱਚ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਲਾਗਤਾਂ ਨੂੰ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਤੌਰ 'ਤੇ ਘਟਾਉਣ ਅਤੇ ਦੋਵਾਂ 'ਤੇ ਕੁਝ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾ ਕੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਲਿਆਉਣ, ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਦੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਮਾਪਦੰਡ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਫਾਸਟ-ਟਰੈਕ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰਾ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ੇਵਰਤਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਿਕਾਸ ਅਤੇ ਨਿਵੇਸ਼ ਦਾ ਰਾਹ ਪੱਧਰਾ ਹੋਵੇਗਾ।

11. ਵਸਤੂਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦੇ ਕੁਝ ਸੰਬੰਧਿਤ ਬਿਆਨ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ: -

"4...
(ਡੀ) ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰਮੋਟਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪਾਉਣਾ, ਜੇ ਉਹ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਤਹਿਤ ਉਸ 'ਤੇ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ;

(ਐੱਫ) ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕੰਮਾਂ ਵਿੱਚ, ਹੋਰਨਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੇ - (i) ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਵਿਕਾਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਨੂੰ ਸਲਾਹ ਦੇਣਾ; (ii) ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਾਰੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੇ ਰਿਕਾਰਡਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਵੈੱਬਸਾਈਟ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਜਿਹੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ; (iii) ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ, ਅਲਾਟੀਆਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ 'ਤੇ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ।

...

(i) ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14 ਅਤੇ 16 ਅਧੀਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਨਾ।
..."

12. ਬਿੱਲ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਤਸਾਹਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ।

ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਅਤੇ ਦਰਜਾਬੰਦੀ ਵਿੱਚ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਜਲਦੀ ਅਤੇ ਤੁਰੰਤ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕਰਕੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੀ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਇਹ ਐਕਟ ਸੰਸਦ ਦੁਆਰਾ 2016 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

13. ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ, ਵਿਚਾਰ ਕਰੋ ਕਿ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਘਰ ਦਾ ਕੀ ਮਤਲਬ ਹੈ। ਅੰਕੜੇ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇੱਕ ਔਸਤ ਭਾਰਤੀ ਪਰਿਵਾਰ ਦੀ ਕੁੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਲਗਭਗ 77% ਤੋਂ ਵੱਧ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾ ਉਸਦੇ ਜੀਵਨ ਕਾਲ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਡਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਹੈ। ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਦੀ ਇੱਕ ਅਜੀਬ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਹੈ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਇੱਕ ਘਰ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਪੈਸੇ ਉਧਾਰ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਇੱਕ ਵਿੱਤਕਰਤਾ ਦੀ ਭੂਮਿਕਾ ਨਿਭਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪੈਸਾ ਇਕੱਠਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਕਮਜ਼ੋਰ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਪਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਉੱਚ ਵਿੱਤੀ ਐਕਸਪੋਜ਼ਰ ਦੇ ਨਾਲ ਸਭ ਤੋਂ ਕਮਜ਼ੋਰ ਹਿੱਸੇਦਾਰ. ਇਨਸੋਲਵੈਂਸੀ ਐਂਡ ਬੈਂਕਰਪਸੀ ਕੋਡ, 2018 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਨੇ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਵਜੋਂ ਮਾਨਤਾ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸਭ ਤੋਂ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਨਾਲ ਇਹ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਮਾਪਦੰਡ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਮਾਪਦੰਡ ਬਣ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਨਿਯਮਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਪ੍ਰੋਫਾਈਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪਾਰਦਰਸ਼ਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸੰਭਾਵਿਤ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਇਹ ਜਾਂਚ ਕਰਨਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਜੀਵਨ ਭਰ ਨਿਵੇਸ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਅੱਗੇ ਆ ਰਿਹਾ ਹੈ।

14. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਯਮਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਹ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕਤਾ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਤੇ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ 'ਤੇ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਜੋੜਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਬੈਂਕਾਂ ਤੋਂ ਫੰਡ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹਾਇਤਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅੰਕੜੇ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਜ਼ਾਹਰ ਕਰਦੇ ਹਨ ਜੋ ਨਾ ਸਿਰਫ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਲਈ ਬਲਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ ਲਈ ਵੀ ਲਾਭਕਾਰੀ ਹੈ।

15. ਐਕਟ ਦਾ ਦੂਜਾ ਅਧਿਆਇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨਾਲ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਸਮੇਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੀ ਪਹਿਲਾਂ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 4 ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਤੱਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ

ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ। ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 4 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 2 (ਐਲ) (ਸੀ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਦੱਸਣਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 5 ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੇਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਇਹ ਵੀ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਰੱਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੂੰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਮੌਕਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 (3) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਅਥਾਰਟੀ ਹਰੇਕ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਜਾਂ ਫੋਰਸ ਮੈਜਿਊਰ ਦੀ ਘਟਨਾ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 7 ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਰੱਦ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਧਾਰਾ 8 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਥਾਰਟੀ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਬਾਕੀ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਦੀ ਘਾਟ ਹੈ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

16. ਅਧਿਆਇ III ਵਿੱਚ 'ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਦੇ ਕਾਰਜ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵ' ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ ਜੋ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ ਢੁਕਵੇਂ ਹਨ। ਇਸ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੧ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਕੰਮਾਂ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵਾਂ ਬਾਰੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਦੱਸਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 11 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (4) ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ 'ਤੇ ਕਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਧਾਰਾ 11 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (5) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਅਲਾਟੀ/ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਪੀੜਤ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

17. ਧਾਰਾ 12 ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਵੱਲੋਂ ਨੋਟਿਸ, ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਸਪੈਕਟਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਜਾਂ ਮਾਡਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਗਲਤ ਜਾਂ ਗਲਤ ਬਿਆਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਲਾਟੀ/ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਹ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

18. ਧਾਰਾ 14 ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 14 (3) ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਢਾਂਚਾਗਤ ਨੁਕਸ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

19. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (1) ਦੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਵਰਣਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵਜੋਂ ਆਪਣਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਾਰਨ, ਅਲਾਟੀ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕੋਲ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਮੰਗਣ ਦਾ ਅਯੋਗ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

20. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (2) ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਖਰਾਬ ਮਾਲਕੀ ਕਾਰਨ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 18 (2) ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਅਜਿਹੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਫਿਲਹਾਲ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ।

21. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (3) ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਹੋਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ 'ਅਜਿਹਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ' ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

22. ਜੇ ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀਆਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (1), (2) ਅਤੇ (3) ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੜ੍ਹਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸੰਕਟਕਾਲੀਨ ਸਥਿਤੀਆਂ, (ਏ) ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਤਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਲੈ ਕੇ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ; (ਬੀ) ਅਜਿਹਾ ਰਿਫੰਡ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ; (ਸੀ) ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (2) ਅਤੇ 18 (3) ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ; (ਡੀ) ਅਲਾਟੀ ਕੋਲ ਇਹ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੈ, ਜੇ ਉਹ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰਾਂ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਆਜ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ।

23. ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 "ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵਾਂ" ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 19 (3) ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ। ਧਾਰਾ 19 (4) ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ।

24. ਧਾਰਾ 19 (4) ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (1) ਦਾ ਲਗਭਗ ਇੱਕ ਸ਼ੀਸ਼ਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹੈ। ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਉਪਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੰਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ।

25. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (1) (ਏ) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19 (4) ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਅਯੋਗ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੰਕਟਕਾਲੀਨ ਸਥਿਤੀ ਜਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਸ਼ਰਤ ਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਵਜੋਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ

ਅਣਕਿਆਸੀ ਘਟਨਾਵਾਂ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਟੇਅ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪਰਵਾਹ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ, ਜੋ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਅਲਾਟੀ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਨਾਲ ਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਨਹੀਂ ਹਟਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ, ਉਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੱਕ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

26. ਜੇ ਅਸੀਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵੱਲ ਮੁੜਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਸ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਜਾਂ ਤਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ। ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ, ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ" ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ" ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, "ਵਿਅਕਤੀ" ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੋਈ ਸਵੈਸੇਵੀ ਖਪਤਕਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਧਾਰਾ 31 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦਾ ਫਾਰਮ ਅਤੇ ਤਰੀਕਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

27. ਧਾਰਾ 32 ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 34 ਤੋਂ 38 ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ, ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ 'ਤੇ ਲਗਾਏ ਗਏ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਬਾਰੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਅਤੇ ਕੋਈ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨ ਲਈ, ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ, ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਐਕਟ, ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਕੰਮਾਂ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ, ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ ਨੂੰ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ, ਜੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ 'ਤੇ ਜੁਰਮਾਨਾ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਲਗਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

28. ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਐਕਟ ਦਾ ਅੱਠਵਾਂ ਅਧਿਆਇ ਅਪਰਾਧਾਂ, ਜੁਰਮਾਨੇ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 59 ਤੋਂ 68 ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮਾਂ ਦੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਹਰੇਕ ਵਿਵਸਥਾ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ।

29. ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਨਾਲ ਚਿੰਤਤ ਹਾਂ ਜਿਸ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ 'ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ' ਹੈ ਜੋ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹੈ। ਧਾਰਾ 71 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਸ਼ਬਦਾਂ ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ "ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ"

ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤਹਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਦੇ ਰੈਂਕ ਤੋਂ ਹੇਠਾਂ ਦੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰਨਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਸਬੰਧਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਵਾਜਬ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ 'ਤੇ ਇਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਵਿੱਚ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੇਰੀ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਮਿਆਦ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕਾਰਨ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ।

30. ਧਾਰਾ 71 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (3) ਦੇ ਤਹਿਤ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਸਬੂਤ ਦੇਣ ਲਈ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਹਾਜ਼ਰੀ ਨੂੰ ਬੁਲਾਉਣ ਅਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕੋਈ ਅਜਿਹਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਲਾਭਦਾਇਕ ਅਤੇ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਮਾਪਦੰਡਾਂ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਜੇ ਵੀ ਉਦਾਹਰਣ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਵਿਆਜ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

31. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲਾਂ ਨੂੰ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਭਰਦੇ ਹਨ: -

1. ਕੀ ਐਕਟ 2016 ਆਪਣੇ ਸੰਚਾਲਨ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਹੈ ਜਾਂ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਤੀਜੇ ਕੀ ਹੋਣਗੇ?

2. ਕੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ/ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਅਧੀਨ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਹੈ?

3. ਕੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ?

4. ਕੀ ਅਪੀਲ ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟਿਕਾਊ ਹੈ?

5. ਕੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਤਹਿਤ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ?

<u>ਪ੍ਰਸ਼ਨ 1:</u> - ਕੀ ਐਕਟ 2016 ਆਪਣੇ ਸੰਚਾਲਨ ਵਿੱਚ ਪਿਛਲੀ ਨਜ਼ਰ ਨਾਲ ਹੈ ਜਾਂ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਇਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸਦੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਤੀਜੇ ਕੀ ਹੋਣਗੇ?

32. ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਜੇ ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾਵਾਂ 'ਤੇ ਧਿਆਨ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸੰਸਦ ਨੇ ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਵਿਆਪਕ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ, ਇਕਸਾਰਤਾ ਅਤੇ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਅਭਿਆਸਾਂ ਅਤੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਲਈ ਸਰਵਉੱਚ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੇਂਦਰੀ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਿਆ, ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਪ੍ਰਤੀ ਵਧੇਰੇ ਜਵਾਬਦੇਹੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ, ਧੋਖਾਧੜੀ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਉੱਚ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀਆਂ ਲਾਗਤਾਂ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨਾ, ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਦੋਵਾਂ 'ਤੇ ਕੁਝ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾ ਕੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਨੂੰ ਸੰਤੁਲਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਣਾ। ਇਸ ਵਿਸ਼ੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰਾ 2013 ਤੋਂ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਸੀ ਪਰ ਆਖਰਕਾਰ ਇਹ ਐਕਟ 25 ਮਾਰਚ, 2016 ਤੋਂ ਸਾਲ 2016 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

33. ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਚੈਪਟਰ 2 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 3 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ ਦੀ ਜਗ੍ਹਾ ਲੈਣ ਲਈ, ਇਹ ਕਾਨੂੰਨੀ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਨਹੀਂ ਦੇਵੇਗਾ, ਮਾਰਕੀਟਿੰਗ, ਬੁੱਕ, ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼, ਜਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਸੱਦਾ ਦੇਣਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਧਾਰਾ 3 (1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਨਾਲ, ਇਹ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜੋ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਚੱਲ ਰਹੇ ਹਨ ਅਤੇ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਹ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਕਤ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਣਗੇ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਕੁਝ ਛੋਟਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਹਨ, ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਅਜਿਹੇ ਸਾਰੇ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਜੋ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਧਾਨਕ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ।

34. "ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ "ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਜ਼ੈਡਐਨ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: -

"2(ਜ਼ੈਡਐਨ) "ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਵਿਕਾਸ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਜਾਂ ਮੌਜੂਦਾ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਕਿਸੇ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨਾ, ਜਾਂ ਜ਼ਮੀਨ ਨੂੰ ਪਲਾਟਾਂ ਜਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਕਸਤ ਕਰਨਾ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਪਰੋਕਤ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕੁਝ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਜਾਂ ਪਲਾਟਾਂ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰ, ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸੁਧਾਰ ਅਤੇ ਢਾਂਚੇ, ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੀਆਂ ਆਸਾਨੀ, ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ;

35. ਐਕਟ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਚੱਲ ਰਹੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਵੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਰੂਲਜ਼, 2016 ਦੇ ਨਿਯਮ 2 (ਐਚ) ਦੇ ਤਹਿਤ "ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"2 (ਐੱਚ) "ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜਿੱਥੇ ਵਿਕਾਸ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਸ ਲਈ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਪਰ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਇਹਨਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦੇ ਹਨ:

(i) ਜਿੱਥੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਲਈ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
(ii) ਜਿੱਥੇ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਨੂੰ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਲਈ ਰੈਜ਼ੀਡੈਂਟਸ ਵੈਲਫੇਅਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਲਈ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
(iii) ਜਿੱਥੇ ਸਾਰੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੇ ਹਨ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ/ਮਕਾਨਾਂ/ਪਲਾਟਾਂ ਦੇ 60 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ/ਲੀਜ਼ ਡੀਡਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।
(iv) ਜਿੱਥੇ ਸਾਰੇ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੇ ਹਨ ਅਤੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

36. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਜ਼ੈੱਡਐੱਫ) ਦੇ ਤਹਿਤ "ਮੁਕੰਮਲ ਪ੍ਰਮਾਣੀਕਰਣ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2 (ਕਿਊ) ਅਤੇ "ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ" ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: -

"2 (ਕਿਊ) "ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਜਾਂ ਅਜਿਹਾ ਹੋਰ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਾਮ ਨਾਲ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇਹ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾ, ਲੇਆਉਟ ਪਲਾਨ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਥਾਨਕ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ;

2 (ਜ਼ੈਡਐਫ) "ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਜਾਂ ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨਾਮ ਨਾਲ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਸਥਾਨਕ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਮਾਰਤ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪਾਣੀ, ਸੈਨੀਟੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਵਰਗੇ ਨਾਗਰਿਕ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹੈ;

37. ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਸਕੀਮ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਾਰਾ 3 ਨੂੰ ਵੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਵਿਸਥਾਰ ਪੂਰਵਕ ਵਿਚਾਰ ਵਟਾਂਦਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਸਾਰੇ "ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਜੋ ਐਕਟ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਹਨ। ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਐਕਟ ਨੂੰ ਨਾ ਸਿਰਫ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਜੇ ਸ਼ੁਰੂ ਨਹੀਂ ਹੋਏ ਸਨ, ਬਲਕਿ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਇਸ ਦੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣਾ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਹੀ ਅਲਾਟੀਆਂ/ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟਾਂ ਸਮੇਤ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅੰਤਰ-ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਹਰੇਕ 'ਤੇ ਕੁਝ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾਉਣਾ ਅਤੇ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਅਨਿਯਮਿਤ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਨਿਗਰਾਨੀ ਕਰੋ।

38. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਕਪਿਲ ਸਿੱਬਲ ਦਾ ਜ਼ੋਰ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਸਾਲ 2010-11 ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਭਾਵ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ ਮੌਜੂਦਾ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪਿਛਲੀ ਨਜ਼ਰ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਤਹਿਤ ਸਥਾਪਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 13, 18 (1), 19 (4) ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਪਿਛਲੀ ਅਰਜ਼ੀ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14, 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ।

39. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਵਿਦਵਾਨ ਸਾਲਿਸਿਟਰ ਜਨਰਲ ਸ੍ਰੀ ਤੁਸ਼ਾਰ ਮਹਿਤਾ ਕਹਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਧਿਆਨ ਨਾਲ ਦੇਖਣ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਐਕਟ ਅਸਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਖੋਹਦਾ, ਬਲਕਿ ਇਹ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ / ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਪਿਛਲੀ ਵਰਤੋਂ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ। ਉਪਬੰਧ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਇਹ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਉਸ ਚਰਿੱਤਰ ਅਤੇ ਰੁਤਬੇ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਧਾਰਨਾ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਰੱਦ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਵਿਆਖਿਆ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੇ "ਮੌਜੂਦਾ" ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਅਤੇ "ਨਵੇਂ" ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (ਜ਼ੈਡਐਨ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

40. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੁੱਖ ਸ਼ਬਦ, ਅਰਥਾਤ, "ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਚੱਲ ਰਿਹਾ ਹੈ", ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਨਾਲ, ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜੋ ਚੱਲ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਬਾਕੀ ਸੀ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਸੀ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਐਕਟ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣਾ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਕੇਸ "ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ" 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ ਨਾ ਕਿ "ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ" ਦਾ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 3 (2) (ਬੀ) ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਧਾਰਾ 3 (2) ਅਧੀਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਐਕਟ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮਿਲਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

41. ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਭਾਸ਼ਾ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨਾਲ, ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਹੀ ਨਤੀਜਾ ਸੰਭਵ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਇੱਕ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਇਆ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਇੱਕ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਜੋ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਹਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13, 18 (1) ਅਤੇ 19 (4) ਖਪਤਕਾਰਾਂ/ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ ਸਾਰੇ ਲਾਭਕਾਰੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਹਨ। ਮੌਜੂਦਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਐਕਟ ਨੂੰ ਸੰਭਾਵਿਤ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਵਿਧੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਬਾਰੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ 'ਤੇ ਵੀ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ।

42. ਇਸ ਵਿਵਸਥਾ ਵਿੱਚ ਇਸ ਗੱਲ 'ਤੇ ਵੀ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦਾ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜੋ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਹੈ/ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਹੈ, ਉਹ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰੇਗਾ ਪਰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਬਾਕੀ ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਵੀਂ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰੇ, ਸਾਨੂੰ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 3 (1) ਦਾ ਪਹਿਲਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਤੇ 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸੰਸਦ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਪਣੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਿਛਲੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਸਮਰੱਥ ਹੈ।

43. **ਬੰਬਈ ਰਾਜ (ਹੁਣ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ) ਬਨਾਮ ਵਿਸ਼ਨੂੰ ਰਾਮਚੰਦਰ** [1], ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜਾਂ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਤਾਂ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਨੂੰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਸੀ।

44. ਵੱਖ-ਵੱਖ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਸੰਸਦ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਪੂਰੇ ਭਾਰਤ ਵਿੱਚ, ਵੱਡੀ ਗਿਣਤੀ ਵਿੱਚ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜਿੱਥੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਸਮੇਤ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੋਰਮਾਂ ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ/ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਢੁਕਵੇਂ/ਸੰਤੁਸ਼ਟੀਜਨਕ ਨਤੀਜੇ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਜੀਵਨ ਬੱਚਤ ਬੰਦ ਹੈ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਵੱਡੇ ਹਿੱਸੇ ਨੇ ਆਪਣੀ ਮਿਹਨਤ ਦੀ ਕਮਾਈ ਦਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਕਰਜ਼ਿਆਂ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਨਾਲ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਪੈਸਾ ਕਿ ਉਹ ਆਪਣੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ / ਫਲੈਟਾਂ / ਯੂਨਿਟ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਛੱਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

45. ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ, ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜਾਂ/ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਯਮਤ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਹ ਬੁਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਅਲਾਟੀਆਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਆਪਣੇ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਸੰਭਵ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ. ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਜਾਂ 19 (1) (ਜੀ) ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਸੰਸਦ ਕੋਲ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਮੌਜੂਦ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਤੇ ਵਿਆਪਕ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਘੇਰੇ ਵਿੱਚ ਲੈਣ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ।

46. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਸੰਭਾਵਿਤ ਹਨ ਅਤੇ ਜੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ, ਜਿਸ ਦਾ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਵਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਘੱਟ ਵਿਕਸਤ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਅਤੇ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਨਵੇਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਰਗੀਕਰਨ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ।

47. ਸੰਭਾਵਿਤ/ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਾਲ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਵਿਧਾਨਿਕ ਸ਼ਕਤੀ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਲਈ ਇਹ ਕਹਿਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਬੇਸਹਾਰਾ ਅਤੇ ਦੁਖਦਾਈ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਛੱਡ ਕੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਕੋਈ ਨਿੱਜੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਚਾਰ ਕੋਨਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

---

[1] ਏਆਈਆਰ 1961 ਐਸਸੀ 307

48. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜੋ **ਮਹਾਕਾਲੀ ਰੋਲਿੰਗ ਮਿੱਲਜ਼ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ** [2] ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਪਿਛਲੀ ਅਤੇ ਪਿਛੋਕੜ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲਿਖਿਆ ਹੈ:

> **"8.** "ਪਿਛੋਕੜ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਪਿੱਛੇ ਵੇਖਣਾ, ਅਤੀਤ ਬਾਰੇ ਸੋਚਣਾ, ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਮੌਜੂਦ ਚੀਜ਼ਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ। ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਪਿੱਛੇ ਵੱਲ ਵੇਖਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਤੀਤ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ; ਇੱਕ, ਜੋ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਰਨ ਵਾਲੇ ਕੰਮਾਂ ਜਾਂ ਤੱਥਾਂ, ਜਾਂ ਵਾਪਰਨ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਰੈਟ੍ਰੋਐਕਟਿਵ ਕਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨ, ਜੋ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਗਾੜਦਾ ਹੈ।

49. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, *ਸ਼ਾਂਤੀ ਕੰਡਕਟਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਅਸਾਮ ਰਾਜ ਬਿਜਲੀ ਬੋਰਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ* [3] ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:

> **"67.** ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਐਕਟ ਜਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਨਵੇਂ ਸ਼ਾਸਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜੋ ਨਿਯਮ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ।
>
> **68.** ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਿਨ ਤੋਂ ਧਾਰਾ 3 ਅਤੇ 4 ਅਧੀਨ ਭੁਗਤਾਨ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, 1993 ਦੇ ਐਕਟ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵਾਪਰੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਘਟਨਾ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਸਾਡੇ ਲਈ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 1993 ਦਾ ਐਕਟ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਹੈ। 1993 ਦਾ ਐਕਟ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਰਜਸ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਾਰਜਸ਼ੀਲ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਿਛੋਕੜ ਵਜੋਂ ਕਹਿਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਸੀਂ ਮਾਣਯੋਗ ਜੱਜਾਂ ਵਿਚੋਂ ਇਕ ਦੀ 31-8-2016 ਦੀ ਰਾਏ *(ਸ਼ਾਂਤੀ ਕੰਡਕਟਰਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਸਾਮ ਐਸਈਬੀ*, (2016) 15 ਐਸਸੀਸੀ 13) ਦੀ ਰਾਏ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹਾਂ।

50. *ਵਿਨੀਤਾ ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਰਾਕੇਸ਼ ਸ਼ਰਮਾ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ* [4] ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਾਜ਼ਾ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹਿੰਦੂ ਉੱਤਰਾਧਿਕਾਰ ਐਕਟ, 1956 ਦੀ ਧਾਰਾ 6 (1) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ:

> **"61.** ਸੰਭਾਵਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਨਵੇਂ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਇਸ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਪਿੱਛੇ ਵੱਲ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿੱਜੀ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਖੋਹ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

---

[2] 2007 (12) ਐਸਸੀਸੀ 198

[3] 2019 (19) ਐਸਸੀਸੀ 529

[4] 2020 (9) ਐਸਸੀਸੀ 1

ਮੌਜੂਦਾ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇੱਕ ਰੈਟ੍ਰੋਐਕਟਿਵ ਕਾਨੂੰਨ ਉਹ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪਿਛਲੀ ਨਜ਼ਰ ਨਾਲ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਇਹ ਭਵਿੱਖੀ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਉਸ ਚਰਿੱਤਰ ਜਾਂ ਰੁਤਬੇ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਸੀ. ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਜਾਂ ਘਟਨਾ ਜੋ ਅਤੀਤ ਵਿੱਚ ਵਾਪਰੀ ਸੀ ਜਾਂ ਲੋੜਾਂ ਜੋ ਪਿਛਲੀਆਂ ਘਟਨਾਵਾਂ ਤੋਂ ਲਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਸੋਧੇ ਹੋਏ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਧਿਕਾਰ ਜਨਮ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਭਾਵ, ਇੱਕ ਪਿਛਲੀ ਘਟਨਾ, ਅਤੇ ਉਪਬੰਧ ਸੋਧ ਐਕਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ।

51. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਪਿਛੋਕੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਮੌਜੂਦਾ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਪਿਛੋਕੜ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰਤਾਂ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਦੇ ਪਾਸ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੋਂ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਸੇ ਸਮੇਂ, ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਅਰਥ ਹੈ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਜਾਂ ਵਿਚਾਰਾਂ ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਨਵੀਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨਸ਼ਟ ਜਾਂ ਕਮਜ਼ੋਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

52. ਸੰਸਦ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਚੱਲ ਰਹੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ "ਮੌਜੂਦਾ ਇਮਾਰਤਾਂ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨਾ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 3 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦਾ ਜਾਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਹਰ ਕਿਸਮ ਦੀਆਂ ਵਿਕਾਸ ਗਤੀਵਿਧੀਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਦੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਹੈ ਜੋ ਚੱਲ ਰਹੇ ਸਨ ਅਤੇ ਉਹ ਮਾਮਲੇ ਜਿੱਥੇ ਐਕਟ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

53. ਇਹ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੋਈ ਵੀ ਬਾਅਦ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ, ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਅਧਿਨਿਯਮ ਆਦਿ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਣਗੇ. ਇਨ੍ਹਾਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ/ਅਲਾਟੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਣ ਲਈ ਬਾਅਦ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਧਿਰ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ/ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਭੱਜ ਨਹੀਂ ਸਕਦੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਬਾਰੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗਲਤ ਹਨ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

54. ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਸਕੀਮ ਤੋਂ, ਇਸ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਚਰਿੱਤਰ ਵਿੱਚ ਪਿਛੋਕੜ ਵਾਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਚੁੱਕੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਜਾਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਅਧਿਕਾਰ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਨਹੀਂ

ਤਰੀਕੇ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਧਾਰਾ 3 ਦੇ ਤਹਿਤ ਚੱਲ ਰਹੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਅਤੇ ਭਵਿੱਖ ਦੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਨੂੰ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 2: ਕੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤਹਿਤ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ/ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਹੈ?

55. ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਸਾਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 84 ਅਤੇ 85 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ/ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਬਾਰੇ ਸਮੁੱਚਾ ਨਜ਼ਰੀਆ ਲੈਣਾ ਪਵੇਗਾ ਜੋ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਕਾਰਜਾਂ ਅਤੇ ਫਰਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਧਿਆਇ III ਅਧੀਨ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਹੋਣਗੇ। ਕੁਝ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਵਿੱਚ ਦੱਸੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

56. ਧਾਰਾ 12 ਜੋ ਇਨ੍ਹਾਂ ਪਟੀਸ਼ਨਾਂ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਨ ਯੋਗ ਹੈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

> "12. ਜੇ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਨੋਟਿਸ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਸਪੈਕਟਸ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਮਾਡਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਅਗਾਊਂ ਜਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਿਸੇ ਗਲਤ, ਝੂਠੇ ਬਿਆਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ:"
>
> ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜੇਕਰ ਨੋਟਿਸ, ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਾਸਪੈਕਟਸ ਜਾਂ ਮਾਡਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਅਜਿਹੇ ਗਲਤ, ਝੂਠੇ ਬਿਆਨ ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਆਪਣਾ ਪੂਰਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

57. ਸੈਕਸ਼ਨ 14 ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ। ਧਾਰਾ 14 (3) ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜੇ ਕੋਈ ਢਾਂਚਾਗਤ ਨੁਕਸ ਜਾਂ ਕਾਰੀਗਰੀ ਆਦਿ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਹੋਰ ਨੁਕਸ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 14 (3) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

> (3) ਕਾਰੀਗਰੀ, ਗੁਣਵੱਤਾ ਜਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਢਾਂਚਾਗਤ ਨੁਕਸ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਨੁਕਸ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ

ਅਜਿਹੇ ਵਿਕਾਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਚਾਰਜ ਦੇ, ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਮੀਆਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰੇ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਵੱਲੋਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕਮੀਆਂ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ, ਪੀੜਤ ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣਗੇ।

58. ਧਾਰਾ 18 ਸੀਮਾਂਤ ਨੋਟ "ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਨਾਲ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਦੋ ਪਹਿਲੂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ 'ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ' ਅਤੇ 'ਮੁਆਵਜ਼ਾ' ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

18. (1) ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕਿਸੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ,

(ਏ) ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; ਜਾਂ
(ਬੀ) ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵਜੋਂ ਉਸਦਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਬੰਦ ਹੋਣ ਕਾਰਨ,

ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਮੰਗ ਕਰਨ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਉਸ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਰਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਸਮੇਤ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ, ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ, ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੱਕ, ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(2) ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਜ਼ਮੀਨ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਦੇ ਖਰਾਬ ਸਿਰਲੇਖ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ।

(3) ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ 'ਤੇ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਜਿਹੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

59. ਅਧਿਆਇ IV ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਧਾਰਾ 19 (4) ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 19 (4) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ: -

(4) ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਤੋਂ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਸਮੇਤ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਉਸ ਦੀ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵਜੋਂ ਉਸ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ।

60. ਧਾਰਾ 31 ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ-

(1) ਕੋਈ ਵੀ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ, ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਵਿਰੁੱਧ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਵਿਆਖਿਆ-ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ "ਵਿਅਕਤੀ" ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੋਈ ਸਵੈਸੇਵੀ ਖਪਤਕਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ।

(2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਫਾਰਮ, ਤਰੀਕਾ ਅਤੇ ਫੀਸ ਅਜਿਹੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ

61. ਧਾਰਾ 71 ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

71. ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ-

(1) ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਅਥਾਰਟੀ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ, ਲੋੜ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰੇਗੀ, ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਬੰਧਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਸੁਣਵਾਈ ਦਾ ਵਾਜਬ ਮੌਕਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਵਜੋਂ ਜ਼ਿਲ੍ਹਾ ਜੱਜ ਹੈ ਜਾਂ ਰਿਹਾ ਹੈ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੱਕ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਫੋਰਮ ਜਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਜਾਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹੈ, ਜੋ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 (1986 ਦਾ 68) ਦੀ ਧਾਰਾ 9 ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਹੈ, ਉਹ, ਅਜਿਹੇ ਫੋਰਮ ਜਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਾਲ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਆਪਣੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੈਂਡਿੰਗ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

(2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ: ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਉਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕਰੇਗਾ।

(3) ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਤੋਂ ਜਾਣੂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਹਾਜ਼ਰੀ ਨੂੰ ਸਬੂਤ ਦੇਣ ਜਾਂ ਕੋਈ ਅਜਿਹਾ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਜਾਂਚ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇ ਲਈ ਲਾਭਦਾਇਕ ਜਾਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ, ਅਜਿਹੀ ਜਾਂਚ 'ਤੇ, ਉਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਵਿਅਕਤੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਾਰਾ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਉਹ ਅਜਿਹੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਇਹਨਾਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਢੁਕਵਾਂ ਸਮਝਦਾ ਹੈ।

62. ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਚਾਰੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਆਪਕ ਕਾਰਕਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਧਾਰਾ 72 ਅਧੀਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

> **"72. ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਕਾਰਕਾਂ ਦਾ ਉਚਿਤ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਅਰਥਾਤ: -**
> (ਏ) ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਮਾਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਗੈਰ-ਅਨੁਕੂਲ ਲਾਭ ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਲਾਭ ਦੀ ਰਕਮ;
> (ਬੀ) ਡਿਫਾਲਟ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਮਾਤਰਾ;
> (ਸੀ) ਡਿਫਾਲਟ ਦੀ ਦੁਹਰਾਉਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ;
> (ਡੀ) ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਕਾਰਕ ਜੋ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨਿਆਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਕੇਸ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ।

63. ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ 27 ਫਰਵਰੀ, 2019 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਨਿਯਮ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ (ਜਨਰਲ) ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨਜ਼, 2019 ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ 2019" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ)

64. ਨਿਯਮ 18 ਤੋਂ 23 ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹਨ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ. ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ 24 "ਨਿਰਣਾਇਕ ਕਾਰਵਾਈਆਂ" ਦੇ ਅਧਿਆਇ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

> **"24 (ਏ)** ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਨਿਰਣਾਇਕ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ, ਅਥਾਰਟੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਮਾਮਲਿਆਂ ਜਾਂ ਮੁੱਦਿਆਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਦੇ ਸਿੰਗਲ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।
> (ਬੀ) ਅਥਾਰਟੀ, ਰਾਜ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ, ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਯੂ.ਪੀ. ਰੇਰਾ ਦੇ ਪੈਨਲ ਵਿੱਚ ਐਜੂਡੀਕੇਟਿੰਗ ਅਫਸਰ ਨਿਯੁਕਤ ਕਰੇਗੀ।
> (ਸੀ) ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਫਾਰਮ - ਐਮ. ਵਿੱਚ ਆਨਲਾਈਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ। ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਫਾਰਮ - ਐਮ ਵਿੱਚ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਐਕਟ, ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸਵਾਲਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇਗੀ, ਇਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਪੈਨਲ ਦੇ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਭੇਜੇਗੀ

ਯੂ.ਪੀ. ਰੇਰਾ ਜੋ ਇਸ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਅਤੇ ਤਰਜੀਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇਗਾ।

(ਡੀ) ਯੂ.ਪੀ. ਰੇਰਾ ਦੇ ਪੈਨਲ ਦੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਚੇਅਰਮੈਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫੈਸਲੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲਖਨਊ ਜਾਂ ਗੌਤਮ ਬੁੱਧਨਗਰ ਵਿਖੇ ਆਪਣੀਆਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਆਯੋਜਨ ਕਰਨਗੇ। ਐਨਸੀਆਰ ਦੇ ਜ਼ਿਲ੍ਹਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਗੌਤਮ ਬੁੱਧਨਗਰ ਵਿਖੇ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦਕਿ ਰਾਜ ਦੇ ਬਾਕੀ ਜ਼ਿਲ੍ਹਿਆਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਲਖਨਊ ਵਿੱਚ ਸੁਣੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ।

65. ਕਿਸੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਿਯਮ 33 (1) ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਨੁਸਾਰ ਫਾਰਮ (ਐਮ) ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪਵੇਗੀ ਜਿਸ ਦੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਲਈ ਦੁਖੀ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 72 ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਾਰਕਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮ 2016 ਦੇ ਨਿਯਮ 34 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਤਰੀਕੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਫਾਰਮ (ਐਨ) ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪਵੇਗੀ।

66. ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਰੂਲਜ਼, 2016 ਦੇ ਨਿਯਮ 33 (1) ਅਤੇ 34 (1) ਜੋ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ/ਐਜੂਡੀਕੇਟਿੰਗ ਅਫਸਰ ਦੀਆਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:

> **"33 (1)** ਕੋਈ ਵੀ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸਿਵਾਏ ਕਿ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਫਾਰਮ 'ਐਮ' ਵਿੱਚ, ਜਿਸ ਦੇ ਨਾਲ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ 'ਤੇ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਫੀਸ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਮੁੱਖ ਸ਼ਾਖਾ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ। ਸਟੇਸ਼ਨ 'ਤੇ ਉਹ ਬੈਂਕ ਜਿੱਥੇ ਉਕਤ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸੀਟ ਸਥਿਤ ਹੈ। ਵਿਆਖਿਆ:- ਇਸ ਉਪ-ਨਿਯਮ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ "ਵਿਅਕਤੀ" ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੋਈ ਸਵੈਸੇਵੀ ਖਪਤਕਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ।
>
> **34 (1)** ਕੋਈ ਵੀ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਫਾਰਮ ਐਨ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਨਾਲ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀਕ੍ਰਿਤ ਬੈਂਕ 'ਤੇ ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਫੀਸ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਉਸ ਸਟੇਸ਼ਨ 'ਤੇ ਉਸ ਬੈਂਕ ਦੀ ਮੁੱਖ ਸ਼ਾਖਾ ਵਿਖੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਬਾਕੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਸਥਿਤ ਹੈ।
>
> (ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

67. ਨਿਯਮ 2016 ਦੇ ਨਿਯਮ 33 (2) ਉਸ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ, ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦੇ ਦੋਸ਼ਾਂ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ, ਨਿਯਮ 34 (2) ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਅਪਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ।

68. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਕਪਿਲ ਸਿੱਬਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ 'ਅਥਾਰਟੀ' ਅਤੇ 'ਐਜੂਡੀਕੇਟਿੰਗ ਅਫਸਰ' ਦੋਵੇਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵੱਖਰੇ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (i) ਅਤੇ 2 (ਏ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਣੀ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ (ਵਾਂ) ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਹੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ

69. ਧਾਰਾ 71 ਅਧੀਨ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਕੱਲੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 71 (3) ਤਹਿਤ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਧਾਰਾ 72 ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਵਿਆਪਕ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

70. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅਨੁਸਾਰ, ਧਾਰਾ 71 (1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਤਹਿਤ ਸਥਾਪਤ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਪੈਂਡਿੰਗ ਸੀ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੇ ਬੰਡਲ ਤੋਂ ਆਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਿਫੰਡ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਸਥਾਪਤ ਫੋਰਮਾਂ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਬਦਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਐਜੂਡੀਕੇਟਿੰਗ ਅਫਸਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਹੈ, ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

71. ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਮਾਧਵੀ ਦੀਵਾਨ ਨੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੁਆਰਾ ਵਿਵਾਦਿਤ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਐਕਟ ਵੱਖਰੇ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਪਾਸੇ 'ਰਕਮ/ਨਿਵੇਸ਼ ਦੀ ਵਾਪਸੀ' ਅਤੇ 'ਮੁਆਵਜ਼ਾ'

ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਬੁਨਿਆਦੀ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਅਤੇ ਧਾਰਨਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੀ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ "ਜੇਬ ਤੋਂ ਬਾਹਰ" ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਹਨ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੱਟ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ

72. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਰਿਫੰਡ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦੋ ਵੱਖਰੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹਨਾਂ ਨੂੰ ਜੋੜਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜਿਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੋਵਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਉਸ ਲਈ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਲੋੜ ਹੋਵੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਵੱਖੋ ਵੱਖਰੇ ਵਿਚਾਰ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਗੇ। ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਪੂਰੀ ਨਿਰਣਾਇਕ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਰਿਫੰਡ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨਾਲੋਂ ਵਧੇਰੇ ਗੁੰਝਲਦਾਰ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹਾ ਕਰਨਾ, ਇਹ ਉਸ ਬੇਚੈਨੀ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਜਾਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਅਲਾਟੀਆਂ-ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਆਜ਼ਾਦ ਕਰਵਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀ ਸੀ। ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਸਮਾਂਬੱਧਤਾ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਤੋਂ ਵੀ ਰੋਕ ਦੇਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਉਪਾਵਾਂ ਨੂੰ ਜੋੜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਵਿੱਚ ਮੁਕਾਬਲਤਨ ਦੇਰੀ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿਉਂਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਵਧੇਰੇ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਫੈਸਲਾ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ (ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ 60 ਦਿਨਾਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ)। ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਥਾਰਟੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ।

73. "ਮੰਗ 'ਤੇ" ਸ਼ਬਦ ਜੋ "ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ" ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਤਰਜੀਹ, ਤੁਰੰਤਤਾ ਅਤੇ ਲਾਭਦਾਇਕਤਾ ਦਾ ਸੰਕੇਤ ਹੈ ਜੋ ਰਿਫੰਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, "ਰਿਫੰਡ" ਅਤੇ "ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ" ਸ਼ਬਦ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਕੰਮ ਹੈ, ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਅਥਾਰਟੀ 'ਤੇ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਅਨਿਆਂਪੂਰਨ ਖੁਸ਼ਹਾਲੀ ਜਾਂ ਅਨਿਆਂਪੂਰਨ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ

74. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਰਿਫੰਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਨੂੰ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਕਿ ਰਿਫੰਡ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਅਥਾਰਟੀ 'ਤੇ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਥਾਰਟੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਿਆਰੀ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜੁੜੀ ਹੋਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਦੇਰੀ ਦੀ ਹੱਦ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੈ, ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ ਹੈ. ਇਸ ਲਈ, ਰਿਫੰਡ ਦਾਅਵਿਆਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਭ ਤੋਂ ਸੁਵਿਧਾਜਨਕ ਅਤੇ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਉਪਲਬਧ ਹੈ

ਢੁਕਵੀਂ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਉੱਤੇ। ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਤੁਰੰਤ ਬੈਚ ਵਿੱਚ, ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਆਜ ਦਰ (ਐੱਮਸੀਐੱਲਆਰ + 1 %) ਹੈ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟੀਫਾਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

75. ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸੂਝ-ਬੂਝ ਨਾਲ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ/ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਹੈ। "ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ" ਅਤੇ "ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਦੋ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਭਾਗ ਹਨ ਜੋ ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਂਚ ਅਤੇ ਵਿਧੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (1) ਅਤੇ 19 (4) ਤਹਿਤ ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 71 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਵਿਆਪਕ ਰੂਪਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਤਹਿਤ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ।

76. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਕਿ ਧਾਰਾ 71 (1) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਫੋਰਮ/ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੈਂਡਿੰਗ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਿੰਡੋ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਾਂ ਵਿਧੀ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਦਾਅਵੇ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ/ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਹਨ। ਐਕਟ 2016 ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਸ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (1) ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਪਰ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਜੇ ਕੋਈ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਵਿਰੁੱਧ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸੀਮਾਬੰਦੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਸੀਮਾਬੰਦੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਨੁਸਾਰ ਅਥਾਰਟੀ / ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

77. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੱਗੇ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ 'ਤੇ ਮਾੜਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਪਾਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨੂੰ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਬਿਹਤਰ ਸੰਭਾਵਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦਲੀਲ ਦਾ ਕੋਈ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 18 (1) ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਮੰਗ 'ਤੇ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ

ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਆਪਣੇ ਬਚਾਅ ਵਜੋਂ ਟੈਂਡਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਤਹਿਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਕਿਉਂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਮਾਮੂਲੀ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਦੀ ਸੰਖੇਪ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਾਲੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਰਿਫੰਡ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕਢਵਾਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਜੋ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਹੈ, ਉਹ ਵੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਨੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਵਿਵੇਕ ਨਹੀਂ ਛੱਡਦੇ ਹੋਏ ਐਮਸੀਐਲਆਰ + 1% ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਅਤੇ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

78. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ *ਇਮਪੇਰੀਆ ਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਪਟਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ* [5] ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦਿਆਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਧਾਰਾ 18 ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਅਯੋਗ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਪੈਰਾ 25 ਵਿੱਚ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ: -

> **25.** ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਕੋਈ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਮੰਗ ਣ 'ਤੇ, ਉਸ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਉਸ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਾਅ ਦੇ ਪੱਖਪਾਤ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ" ਬਣਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਅਯੋਗ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 18 (1) ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ। ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਉਹ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੱਕ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਅਲਾਟੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਧਾਰਾ 18 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 18 (1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰੇ। ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਗਿਰੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਬਾਅਦ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਇਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਨਿਸ਼ਚਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਪਿੱਛੇ ਹਟਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਨਿਵੇਸ਼ 'ਤੇ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ।
>
> (ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

[5] 2020 (10) ਐਸਸੀਸੀ 783

79. ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰਾਖੀ ਲਈ, ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ/ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ, ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਧਾਰਾ 43 (5) ਅਧੀਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 58 ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਸਾਰੇ ਪੜਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵਾਜਬ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਅਤੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਾਅ ਕੀਤੇ ਹਨ।

80. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੱਗੇ ਦੀ ਦਲੀਲ ਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਫਿਰ ਵੀ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ. ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਆਕਰਸ਼ਕ ਜਾਪਦੀ ਹੈ ਪਰ ਇਸ ਦਾ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਨਾਲ ਸਮਰਥਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਬਣਾਉਣ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 (5) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 11 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 5 ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਸਮਾਪਤੀ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਚੁੱਕਣ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਰਾਬਰ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ

81. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (1) ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦਾ ਦਾਇਰਾ ਅਤੇ ਕਾਰਜ ਸਿਰਫ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਫੈਸਲਾ" ਕਰਨ ਲਈ ਹਨ। ਜੇ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣਾ ਸੀ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 71 (1) ਦੀ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਵੱਖਰੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (2) ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦ ਵੀ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਸਿਰਫ "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ" ਲਈ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਵਿੱਚ ਵੀ, ਇਹ ਦੁਹਰਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, "ਅਜਿਹਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਅਦਾ ਕਰਨ" ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਹ ਸਹੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਸ਼ਬਦਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਦੇਖਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ "ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਜਾਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਆਪਕ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦਾ ਉਚਿਤ ਧਿਆਨ ਰੱਖਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

82. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅੱਗੇ ਦੀ ਦਲੀਲ ਕਿ ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਤਾਂ ਇੱਕੋ ਸਵਾਲਾਂ 'ਤੇ ਜਾਂ ਇੱਕੋ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿੱਟਿਆਂ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਰਾਹਤ ਦੇ ਨਾਲ ਕਈ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਲਈ। ਘੱਟੋ-ਘੱਟ, ਅਜਿਹਾ ਕੋਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਮਾਮਲੇ ਨੂੰ ਤੇਜ਼ ਕਰਨ ਲਈ ਭੇਜਿਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਕਿ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੀਮਾ ਹੈ। ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਿੱਧੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਜੋ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਸੁਚਾਰੂ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਨਿਯਮ ਅਤੇ ਨਿਯਮ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਤੁਲਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ, ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਜਾਂ ਤਾਂ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ।

83. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਰਾਹਤਾਂ ਦੇ ਸੁਮੇਲ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਇਕੱਲੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਕਾਫ਼ੀ ਹੈ ਕਿ ਨਿਯਮ ਬਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵੱਖਰੇ ਫਾਰਮੈਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਫਾਰਮ (ਐਮ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਿਯਮ 33 (1) ਅਤੇ 34 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਫਾਰਮ (ਐਨ) ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ। ਜਾਂਚ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਦੋਵਾਂ ਸੈੱਟਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਖਰੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਸੰਤੁਲਨ ਲਈ ਕੋਈ ਜਗ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ, ਫਿਰ ਵੀ ਜੇ ਸੰਯੁਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਚਿਤ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ

84. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਧਾਰਾ 71 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਇਹ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਮੰਨਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਵਿਧੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਜਲਦੀ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 (3) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੋਕ ਨਾ ਸਕੇ।

85. ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਪੂਰਵਕ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੇ ਅਸੀਂ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਿਯਮ ਨਾਲ ਚੱਲੀਏ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸ਼ਬਦ ਸਪਸ਼ਟ, ਸਿੱਧੇ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਉਸ ਅਰਥ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਚਾਹੇ ਇਸਦੇ ਨਤੀਜੇ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਣ. ਇਹ ਸ਼ੱਕ ਦਾ ਕੋਈ ਤਰੀਕਾ ਨਹੀਂ ਛੱਡਦਾ ਅਤੇ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਵਿਧਾਨਕ ਗਿਆਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਦੀ ਸਲਾਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ

ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਹਿਤਕ ਭਾਵਨਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਧਾਨਕ ਗਿਆਨ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਲਈ ਕੋਈ ਹੱਲ ਲੱਭਣ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਹਮੇਸ਼ਾ ਪਰਹੇਜ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

86. ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ, ਜਿਸ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਪੂਰਵਕ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਨਿਰਧਾਰਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, ਆਖਰਕਾਰ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਨਿਕਲਦਾ ਹੈ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਕਟ 'ਰਿਫੰਡ', 'ਵਿਆਜ', 'ਜੁਰਮਾਨਾ' ਅਤੇ 'ਮੁਆਵਜ਼ਾ' ਵਰਗੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪ੍ਰਗਟਾਵੇ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਪਰ ਧਾਰਾ 18 ਅਤੇ 19 ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੜ੍ਹਨ ਨਾਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ, ਜਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਡਿਲੀਵਰੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼, ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਤੇ ਵਿਆਜ, ਇਹ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਹੈ ਜਿਸ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ. ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਜਦੋਂ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਰਾਹਤ ਮੰਗਣ ਦੇ ਸਵਾਲ ਦੀ ਗੱਲ ਆਉਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 72 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 71 ਦੀ ਸਮੂਹਿਕ ਪੜ੍ਹਾਈ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸ਼ਕਤੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਫੈਸਲਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਧਾਰਾ 71 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਅਤੇ ਦਾਇਰੇ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੋਵੇਗਾ।

ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 3: ਕੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸਥਾਪਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ?

87. ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਦੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਇਹ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਟੈਂਡ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਅਧਿਕਾਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 14 ਅਗਸਤ 2018 ਨੂੰ ਹੋਈ ਆਪਣੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਦੋ-ਦੋ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਾਲੇ ਬੈਂਚਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਪਰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨੂੰ ਵੇਖਦੇ ਹੋਏ, ਜੋ ਕਿ ਲਗਭਗ 36,826 ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਗਈ, ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 5 ਦਸੰਬਰ ਨੂੰ ਹੋਈ ਆਪਣੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ 2018 ਨੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੁਣਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ।

88. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਗੋਪਾਲ ਸ਼ੰਕਰਨਾਰਾਇਣਨ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਦੀ ਹੈ ਕਿ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਉਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ

ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਿੱਥੇ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਆਦਿ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਸਾਰੇ ਤੱਤ/ਭਾਗ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਧਾਰਾ 21 ਅਧੀਨ ਗਠਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਵਫ਼ਦ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੁਰਵਰਤੋਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ।

89. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਆਦੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕੋਰਮ ਗੈਰ-ਅਦਾਲਤ ਤੋਂ ਪੀੜਤ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21 ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹੋਣਗੇ। ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ 2019 ਦਾ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ 24 (ਏ) ਮੂਲ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਾ ਵਫਦ ਕਲਾਸ, ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਲਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਪਰ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇਣ ਬਾਰੇ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਲੈਣ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹਨ ਅਤੇ ਇਹੀ ਕਾਰਨ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਹੈ।

90. ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਾਦੇ ਪੜ੍ਹਨ ਤੋਂ ਹੀ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਭੂਮਿਕਾ ਇੱਕ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਸੰਸਥਾ ਦੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਦਾ ਅਧਾਰ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਨਿਰਣਾਇਕ ਭੂਮਿਕਾ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਾਰਾ 5,6,7 (2), 9 (3) ਅਤੇ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੂਜੇ ਪੱਖ ਨੂੰ ਸੁਣਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

91. ਧਾਰਾ 31 ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਸ਼ਕਤੀ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੀ ਆੜ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪੀ ਜਾ ਸਕਦੀ, ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਕੁਝ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਇਕੱਲੇ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 35 (1), 35 (2), 36 ਜਾਂ 38, ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਟੈਸਟ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਕੀ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ

ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਇਹ ਬੰਬਈ ਪ੍ਰਾਂਤ ਬਨਾਮ ਕੁਸ਼ਲਦਾਸ ਐਸ ਅਡਵਾਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਜਿਸ ਦੀ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਬੈਂਚ ਨੇ ਸ਼ਿਵਜੀ ਨੱਥੂਭਾਈ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰੰਤਰ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਹੈ; ਹਰੀਨਗਰ ਸ਼ੂਗਰ ਮਿੱਲਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸ਼ਿਆਮ ਸੁੰਦਰ ਝੁਨਝੁਨਵਾਲਾ ਅਤੇ ਹੋਰ

92. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਅਧੀਨ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਬਰਨਾਰਡ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਡਾਕ ਲੇਬਰ ਬੋਰਡ 9 ਅਤੇ ਵਾਈਨ ਬਨਾਮ ਨੈਸ਼ਨਲ ਡਾਕ ਲੇਬਰ ਬੋਰਡ 10 ਵਿੱਚ ਕੁਈਨਜ਼ ਬੈਂਚ ਦੇ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਨਿਆਂਇਕ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਾ ਵਫਦ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ; ਇਹ ਕਿ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਸੰਸਥਾ ਲਈ ਕੋਰਮ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਉਸ ਸੰਸਥਾ ਦੇ ਹੋਰ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਣ ਲਈ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਫਦ ਤੋਂ ਵੱਖਰੀ ਹੈ; ਅਤੇ ਕੰਮ ਦੇ ਬੋਝ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਾਨੂੰਨੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਪਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਬੰਬਈ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਧੋਂਦੂ ਨਾਰਾਇਣ ਚੌਧਰੀ 11 ਵਿੱਚ ਲਗਾਤਾਰ ਅਪਣਾਇਆ ਹੈ; ਸਾਹਨੀ ਸਿਲਕ ਮਿੱਲਜ਼ (ਪੀ) ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕਰਮਚਾਰੀ ਰਾਜ ਬੀਮਾ ਨਿਗਮ 12; ਜਗਨਨਾਥ ਮੰਦਰ ਪ੍ਰਬੰਧਕ ਕਮੇਟੀ ਬਨਾਮ ਸਿੱਧ ਮਠ ਅਤੇ ਹੋਰ 13.

93. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਨਿਰੰਤਰ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਕਤੀ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਧਾਰਨਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਨਹੀਂ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੁਆਰਾ ਇਸਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੰਦਾ.

94. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲੋੜੀਂਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵੀ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਨਿਆਂਇਕ ਸ਼ਕਤੀ ਬਹੁ-ਮੈਂਬਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਜੇ ਕੰਮ ਦੇ ਭਾਰ ਬਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਵਿਚਾਰ ਹਨ, ਤਾਂ ਸਰਕਾਰ ਧਾਰਾ 20 (1) ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ

ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਸਥਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ।

6 1950 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 621
7 1960 (2) ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 775
8 1962 (2) ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 339
9 1953 (2) ਕਿਊ. ਬੀ. 18
10 1956 (1) ਕਿਊ. ਬੀ. 658
11 1965 (2) ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 929
12 1994 (5) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 346
13 2015 (16) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 542

95. ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਦੇਵਦੱਤ ਕਾਮਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਰਹੀ ਹੈ ਕਿ ਇਕ ਮੈਂਬਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੁਣਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੇ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 81 ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਵਫਦ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ।

96. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦਾ ਸਾਰਾ ਕੰਮਕਾਜ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਤਹਿਤ ਲਾਜ਼ਮੀ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦੇ ਸਮੁੱਚੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਤੱਥਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਗਲਤ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਹੋਰ ਕੰਮ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 38 ਤਹਿਤ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣਾ, ਧਾਰਾ 7 ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 32 ਜਾਂ 33 ਤਹਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕੰਮ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਹਨ।

97. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਵਾਲ ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਵਫ਼ਦ ਮਾੜਾ ਹੈ, ਪਰ ਸਵਾਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 12, 14, 18 ਅਤੇ 19 ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਨਾਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੁਣਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ। ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਈ ਹੋਰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਹਨ, ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪੇ ਹਨ

98. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਫਦ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ 24 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕੋ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

99. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਲਗਭਗ ਪਰੀ ਮੈਟੇਰੀਆ ਸਕੀਮ ਵਿੱਚ, ਸੇਬੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29-ਏ ਡੈਲੀਗੇਟ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸੇਬੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਬੋਰਡ ਨੂੰ ਬੋਰਡ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਬੰਧਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਵਫ਼ਦ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਵਫ਼ਦ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਾਹੀ ਨਾ ਹੋਵੇ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਨਿਆਂਇਕ ਵਫ਼ਦ ਲਈ ਵਿਧਾਨਕ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਹੋਵੇ

---

14 2012 (13) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 501

ਸ਼ਕਤੀ, **ਬੰਬਈ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗੈਰਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਬਟੂਕ ਦੇਵ ਪਤੀ ਤ੍ਰਿਪਾਠੀ ਅਤੇ ਹੋਰ 15ਹੇਨਜ਼ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰਾਜ** 16; ਅਤੇ ਇਸ ਦੀ ਸਹਾਇਤਾ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਵਫਦ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਜਦੋਂ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੈਂਡਿੰਗ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵਿੱਚ ਵੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਡੈਲੀਗੇਟ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

100. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21 ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਬਣਤਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ ਦੀ ਤਾਕਤ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਜਾਣਬੁੱਝ ਕੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਕੋਈ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ/ਕੋਰਮ ਸਮਰੱਥਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਰਹੇਜ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਐਕਟ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (3) ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਿਰਫ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਬੈਂਚ/ਕੋਰਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ/ਕੋਰਮ ਸਮਰੱਥਾ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਬਣਤਰ ਨੂੰ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ ਦੀ ਤਾਕਤ ਵਜੋਂ ਮੰਨਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਹੈ।

101. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 29 ਅਤੇ 81 ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਧਾਰਾ 29 ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਜੋ ਐਕਟ ਅਥਾਰਟੀ 'ਤੇ ਥੋਪਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਤਹਿਤ "ਮੀਟਿੰਗਾਂ" ਸ਼ਬਦ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਭੇਜੇ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਨੀਤੀ/ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 32 ਅਤੇ 33 ਵੱਲ ਧਿਆਨ ਖਿੱਚ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਨੀਤੀ / ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹਨ। ਇਹ ਧਾਰਾ 29 (3) ਅਤੇ (4) ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ 'ਸਵਾਲਾਂ' ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 'ਅਰਜ਼ੀ' ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ 'ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ' ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।

102. ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਣਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ: -

> 21. ਅਥਾਰਟੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹੋਣਗੇ।

---

15 1978 (2) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 102

16 2012 (5) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 443

29. (1) ਅਥਾਰਟੀ ਅਜਿਹੀਆਂ ਥਾਵਾਂ ਅਤੇ ਸਮਿਆਂ 'ਤੇ ਮੀਟਿੰਗ ਕਰੇਗੀ, ਅਤੇ ਆਪਣੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਕਾਰੋਬਾਰ ਦੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰੇਗੀ, (ਅਜਿਹੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਰਮ ਸਮੇਤ), ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

(2) ਜੇ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਹਾਜ਼ਰ ਹੋਣ ਦੇ ਅਯੋਗ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਆਪਸ ਵਿੱਚ ਮੌਜੂਦ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਚੁਣਿਆ ਗਿਆ ਕੋਈ ਹੋਰ ਮੈਂਬਰ ਮੀਟਿੰਗ ਦੀ ਪ੍ਰਧਾਨਗੀ ਕਰੇਗਾ।

(3) ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੀਟਿੰਗ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹਾਜ਼ਰ ਅਤੇ ਵੋਟ ਪਾਉਣ ਵਾਲੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵੋਟਾਂ ਦੇ ਬਹੁਮਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਵੋਟਾਂ ਦੀ ਬਰਾਬਰੀ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ, ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਜਾਂ ਉਸਦੀ ਗੈਰਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਧਾਨਗੀ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਕੋਲ ਦੂਜੀ ਜਾਂ ਕਾਸਟਿੰਗ ਵੋਟ ਹੋਵੇਗੀ।

(4) ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਜਿੰਨੀ ਜਲਦੀ ਸੰਭਵ ਹੋ ਸਕੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਅਰਜ਼ੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਹਨਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰੇਗੀ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਅਥਾਰਟੀ ਉਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਆਪਣੇ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕਰੇਗੀ।

31. (1) ਕੋਈ ਵੀ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਵਿਰੁੱਧ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਕੋਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਵਿਆਖਿਆ- ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਮਕਸਦ ਲਈ "ਵਿਅਕਤੀ" ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੋਈ ਸਵੈ-ਇੱਛੁਕ ਖਪਤਕਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਹੈ। (2) ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਫਾਰਮ, ਤਰੀਕਾ ਅਤੇ ਫੀਸ ਅਜਿਹੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੇ।

81. ਅਥਾਰਟੀ, ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ, ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਸਕਦੀ ਹੈ (ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ), ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝੇ।

103. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 21 ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਬਣਤਰ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਇੱਕ ਚੇਅਰਪਰਸਨ ਅਤੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਦੋ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਹੁੰਦੇ ਹਨ ਪਰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਹ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ ਦੀ ਤਾਕਤ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (3) ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਰਸਾਏ ਅਨੁਸਾਰ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਗਠਨ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਬੈਂਚ/ਕੋਰਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

104. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਜ਼ੋਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 'ਤੇ ਸੀ ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਦੇ ਕੋਰਮ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਵਸਥਾ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਕੋਰਮ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਦਾ ਅਜਿਹਾ ਕੰਮ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

105. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਧੀਨ ਮਿਆਦ ਮੀਟਿੰਗ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨਾਲ ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਮੀਟਿੰਗਾਂ, ਨੀਤੀ/ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮੁੱਦਿਆਂ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਭਾਉਣ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 32 ਅਤੇ 33 ਨੀਤੀ/ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਭਾਉਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਧੀਨ ਸਮੁੱਚੀ ਸੰਸਥਾ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

106. ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਜੋੜਨ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 (3) ਅਤੇ (4) ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਸਵਾਲਾਂ ਬਾਰੇ ਗੱਲ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣ 'ਤੇ 60 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ ੩੧ ਤਹਿਤ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਅਤੇ ਧਾਰਾ 81 ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਦੋਵੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਖੇਤਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹਨ. ਧਾਰਾ 29 ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਨੀਤੀ/ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਫੈਸਲੇ ਲੈਣ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਮੀਟਿੰਗਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਜਾਂ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਜੋ ਐਕਟ ਅਥਾਰਟੀ 'ਤੇ ਥੋਪਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 29 ਤੋਂ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਵਿਧਾਨਕ ਇਰਾਦੇ ਇਸ ਤਰਕ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਨੀਤੀਗਤ ਮਾਮਲਿਆਂ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਤਾਕਤ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਨੀਤੀਗਤ ਫੈਸਲੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਅਤੇ ਚੇਅਰਮੈਨ ਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਤਜਰਬੇ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ।

107. ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਨੂੰ ਹੋਈ ਆਪਣੀ ਮੀਟਿੰਗ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ

ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਐਕਟ ਨੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀ। ਇਸ ਮੰਤਵ ਲਈ ਚੁਕਵੀਂ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਦੀ ਮੀਟਿੰਗ ਦੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਦਾ ਅੰਸ਼ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੱਢਿਆ ਗਿਆ ਹੈ:-

ਸੀਰੀਅਲ ਨੰਬਰ	ਏਜੰਡਾ
5.01	ਦਸੰਬਰ 2018 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਦੋਵੇਂ ਬੈਂਚਾਂ ਨੇ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਲੋੜ ਅਨੁਸਾਰ ਸਿੰਗਲ ਬੈਂਚ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਲੁਚਨੇ ਅਤੇ ਗੌਤਮਬੁੱਧ ਨਗਰ ਵਿਖੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।
-	-
-	-

ਏਜੰਡੇ ਬਾਰੇ ਬਿੰਦੂ-ਵਾਰ ਫੈਸਲਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

ਏਜੰਡਾ ਬਿੰਦੂ ਨੰਬਰ 1:

ਦਸੰਬਰ 2018 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਦੋਵਾਂ ਬੈਂਚਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਵਾਈ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਲੋੜ ਅਨੁਸਾਰ ਸਿੰਗਲ ਬੈਂਚ ਵਜੋਂ ਕੰਮ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਲਖਨਊ ਅਤੇ ਗੌਤਮਬੁੱਧ ਨਗਰ ਵਿਖੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਇੱਕੋ ਤਾਰੀਖਾਂ 'ਤੇ ਕਰਨ ਲਈ।

ਫੈਸਲਾ:
ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ ਸੀ।
..
..,

108. ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇਣ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਲਾਟੀਆਂ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

109. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸੇਬੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29ਏ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਜਿਸ ਨੇ ਬੋਰਡ ਨੂੰ ਬੋਰਡ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਕਿਹਾ ਕਿ ਬੋਰਡ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬੋਰਡ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਕੱਛ ਸਟਾਕ ਐਕਸਚੇਂਜ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ:

6. ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 19-11-2007 (ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਕੱਛ ਸਟਾਕ ਐਕਸਚੇਂਜ) ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਿਵਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੇਬੀ, 2007 ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਿਵਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 23902, 19-11-2007 (ਗੁਜਰ)] ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਦਲੀਲ 'ਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ:

"ਧਾਰਾ 29-ਏ ਨੂੰ ਇੱਥੇ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

> ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ, ਸਰਕਾਰੀ ਗਜ਼ਟ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਐਕਟ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਵਸਥਾ ਅਧੀਨ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ (ਧਾਰਾ 30 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ) ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜੇ ਕੋਈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ, ਭਾਰਤੀ ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਐਂਡ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਜਾਂ ਧਾਰਾ 3 ਅਧੀਨ ਗਠਿਤ ਭਾਰਤੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਬੈਂਕ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ ਭਾਰਤੀ ਰਿਜ਼ਰਵ ਬੈਂਕ ਐਕਟ, 1934 (1934 ਦਾ 2)

ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਵੱਲੋਂ 13-9-1994 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

> ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਕੰਟਰੈਕਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ) ਐਕਟ, 1956 (1956 ਦਾ 42) ਦੀ ਧਾਰਾ 29-ਏ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਕੇਂਦਰ ਸਰਕਾਰ ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 3, ਧਾਰਾ 4 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (1), (2), (3) ਅਤੇ (4), ਧਾਰਾ 5, ਧਾਰਾ 7-ਏ ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2), ਧਾਰਾ 13, ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਅਧੀਨ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 28 ਦੀ ਧਾਰਾ 22 ਅਤੇ ਉਪ-ਧਾਰਾ (2) ਵੀ ਭਾਰਤੀ ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਐਂਡ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

ਸੇਬੀ ਐਕਟ, 1992 ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

> 19. ਵਫਦ- ਬੋਰਡ, ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਬੋਰਡ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ, ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ (ਧਾਰਾ 29 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ) ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਸਕਦਾ ਹੈ।
>
> ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, 1956 ਦੇ ਐਸਸੀਆਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29-ਏ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ 13-9-1994 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਉਪਰੋਕਤ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੇਬੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਦੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿ ਬੋਰਡ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬੋਰਡ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਸੇਬੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਦੇ ਤਹਿਤ ਬੋਰਡ ਦੇ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਗਈ ਸ਼ਕਤੀ, 1992, ਜਾਂ ਐਸਸੀਆਰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਾਪਸ ਲੈਣਾ ਜਾਂ ਮਾਨਤਾ ਦੇਣਾ

1956 ਨੂੰ ਅਨਿਆਂਪੂਰਨ ਜਾਂ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਾਂ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸ਼ੈਲਟ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਦਾ ਕੋਈ ਉਪਾਅ ਉਪਲਬਧ ਨਹੀਂ ਹੈ।

9. ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪੈਰਾ 2 ਵਿੱਚ, ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ:

ਬੈਂਚ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕੀ ਸੇਬੀ ਦੇ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਕੋਲ ਇਸ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਸਟਾਕ ਐਕਸਚੇਂਜ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮਾਨਤਾ ਰੱਦ ਕਰਨ ਜਾਂ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਡੈਲੀਗੇਟ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਹੋਰ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪ ਸਕਦਾ ਅਤੇ ਕੀ ਚੁਣੌਤੀ ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਹੈ?

ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਜਾਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਸਵਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 226 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਸਾਧਾਰਣ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਠਾਇਆ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ 19-11-2007 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ (ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਕੱਛ ਸਟਾਕ ਐਕਸਚੇਂਜ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੇਬੀ, 2007 ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਸਿਵਲ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 23902) ਵਿੱਚ 19-11-2007 (ਗੁਜਰ)) ਨੂੰ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਭਾਰਤੀ ਸਕਿਓਰਿਟੀਜ਼ ਐਂਡ ਐਕਸਚੇਂਜ ਬੋਰਡ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਤਹਿਤ ਸੇਬੀ ਦੇ ਪੂਰੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ 1956 ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 ਤਹਿਤ ਮਾਨਤਾ ਵਾਪਸ ਲੈਣਾ, 1992 ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ 10-3-2008 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ [ਸੌਰਾਸ਼ਟਰ ਕੱਛ ਸਟਾਕ ਐਕਸਚੇਂਜ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੇਬੀ, ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 5197 2008 ਦਾ ਫੈਸਲਾ, 10-3-2008 (ਐਸਸੀ)]। ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ 'ਚ ਉਸੇ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਖੋਲ੍ਹਣ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

110. ਸੇਬੀ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਵਿਵਸਥਾ ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਕਾਰਵਾਈ, ਜੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

111. ਹੇਨਜ਼ ਇੰਡੀਆ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਮਾਰਕੀਟ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਹੁਕਮਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਲਈ ਰਾਜ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 32 ਅਧੀਨ ਰਾਜ ਖੇਤੀਬਾੜੀ ਮਾਰਕੀਟ ਬੋਰਡ ਨੂੰ ਸੋਧ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਇਸ ਦੀ ਧਾਰਾ ੩੩ ਬੋਰਡ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ, ਇੱਕ ਇਤਰਾਜ਼

ਸੋਧ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਖੁਦ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਬਲਕਿ ਦਰਜਾਬੰਦੀ ਵਿੱਚ ਹੇਠਲੇ ਕਿਸੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਧਾਰਾ 2 (ਐਚ) ਵਿੱਚ ਉਪਬੰਧ ਕੀਤੀ 'ਡਾਇਰੈਕਟਰ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ, "ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੰਮ ਨੂੰ ਕਰਨ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰੀ" ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਹੈ:

> "34. ਹੁਣ, ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਕੇਸਾਂ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਬੈਚ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਦਾਅਵੇ ਕਾਫ਼ੀ ਹਨ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿਰੁੱਧ ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਮੰਗਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੁਲਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਉਹ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕੇਸਾਂ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਕਿਸੇ ਸੀਨੀਅਰ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੀ ਇੱਕ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਜਿਸ ਨੂੰ ਬੋਰਡ ਦੁਆਰਾ ਨਾਮਜ਼ਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਪਰ ਮਾਰਕੀਟ ਕਮੇਟੀ ਵੱਲੋਂ ਉਠਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਮੰਗਾਂ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਲਈ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਅੰਕੜੇ ਨਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣਾ ਅਤੇ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਤੰਤਰ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣਾ ਸੰਭਵ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਸੋਧਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਬੋਰਡ ਕੋਲ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਕੋਲ ਉਹ ਕੰਮ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਨੂੰ ਬੋਰਡ ਕੋਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੋਧ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਹੈ, ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਕਿ ਅਜਿਹਾ ਵਫ਼ਦ ਜਾਂ ਤਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਢੁਕਵੀਂ ਮਸ਼ੀਨਰੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ।

112. ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 81, ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜ ਹਨ। ਜਿਸ ਚੀਜ਼ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਬਾਕੀ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀਆਂ ਜਾ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸਮੇਤ ਅਰਜ਼ੀਆਂ/ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਆਮ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੀ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇਜਾਜ਼ਤ ਹੈ।

113. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਵਿੱਚ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਮਕੈਨੀਕਲ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਪਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਜਾਂਚ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਇੱਕ ਸੰਖੇਪ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਅਲਾਟੀ / ਘਰ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ

ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਦੀ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਕੋਈ ਵਿਵੇਕ ਨਹੀਂ ਛੱਡਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਬੁੱਧੀ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

114. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 29 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਜੋ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ, ਉਹ ਸਿਰਫ ਨੀਤੀਗਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਵਿਆਖਿਆ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 81 ਦਾ ਹੁਕਮ ਹੀ ਅਸਪਸ਼ਟ ਅਤੇ ਅਸਪਸ਼ਟ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ।

115. ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦਾ ਇਹ ਇੱਕ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਥਾਪਿਤ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਪੜ੍ਹਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਆਪਣੀ ਸਹੂਲਤ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਨਹੀਂ ਲਿਖ ਸਕਦਾ; ਨਾ ਹੀ ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਕੋਈ ਕੈਨਨ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਕੁਝ ਹੱਦ ਤੱਕ ਅਸਥਿਰ ਬਣਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀਆਂ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਅਪਵਾਦ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 85 ਅਧੀਨ ਨਿਯਮ ਬਣਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜ, ਇੱਕ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦੇ ਹਨ।

116. ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵਫ਼ਦ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ, ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਅਸੀਂ ਕਿਸੇ ਨੂੰ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੇ ਵਫਦ ਦੀ ਜਾਂਚ ਨਹੀਂ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ ਤੀਜੀ ਧਿਰ। ਵਧੇਰੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਣ ਲਈ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਸੀਮਤ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰ ਰਹੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਦੇ ਤਹਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਜੋ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਉਹ ਕਾਲਪਨਿਕ ਹੈ ਜੋ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਉੱਠਦਾ। ਜੇ ਵਫ਼ਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਨਹੀਂ ਕਰਨ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਤਹਿਤ ਜਿਸ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਇਹ ਨਿਆਂਇਕ ਸਮੀਖਿਆ ਲਈ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ।

117. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੱਗੇ ਦੀ ਦਲੀਲ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਅਤੇ ਕਾਰਜ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਕੀ ਜਾਂ ਕਲੈਰੀਕਲ ਹਨ, ਅਤੇ ਸੰਭਵ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਭਾਏ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁੱਖ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ, ਨਿਆਂਇਕ ਕਾਰਜ ਗੈਰ-ਸੌਂਪਣਯੋਗ ਹਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਮੁੱਖ ਕਾਰਜ ਹਨ। ਇਹ ਦਲੀਲ ਇਸ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੀ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਵਸਥਾ ਹੋਣ 'ਤੇ ਅਯੋਗ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਹੈ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਤੇ ਕਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਆਮ ਜਾਂ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ।

118. ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ 5 ਦਸੰਬਰ, 2018 ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਇਕੱਲੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਇਜਾਜ਼ਤ ਯੋਗ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਐਕਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 71 ਤਹਿਤ ਉਚਿਤ ਸਰਕਾਰ ਨਾਲ ਸਲਾਹ-ਮਸ਼ਵਰਾ ਕਰਕੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸ਼ਕਤੀ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੈਂਬਰ ਜਾਂ ਅਧਿਕਾਰੀ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਜਾਣਗੀਆਂ।

119. ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਉਹ ਸਕੀਮ ਇੱਕ ਅੰਦਰੂਨੀ ਵਿਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 'ਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਵੀ ਆਦੇਸ਼ ਧਾਰਾ 43 (5) ਅਧੀਨ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਜ਼ਾਬਤਾ ਦੀ ਧਾਰਾ 100 ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਆਧਾਰਾਂ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 58 ਤਹਿਤ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੈ, 1908, ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਗਲਤੀ ਛੱਡ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਦੁਖੀ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ।

120. ਐਕਟ 2016 ਦੀ ਸਕੀਮ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੁਧਾਰਾਤਮਕ ਵਿਧੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 81 ਅਧੀਨ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 31 ਅਧੀਨ ਅਰਜ਼ੀਆਂ/ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਆਪਣੇ ਕਿਸੇ ਮੈਂਬਰ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਾ ਸਿਰਫ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਬਲਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ

ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 4:- ਕੀ ਅਪੀਲ ਦੇ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਲਈ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਟਿਕਾਊ ਹੈ?

121. ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਕਰਨ ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰੀਏ, ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 43 (5) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

> **43. ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ-**
>
> .....
>
> (5) ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਫੈਸਲੇ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਇਸ ਮਾਮਲੇ 'ਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਾਲੇ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ:
>
> ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਉਸ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਪਹਿਲਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦਾ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਤੀਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਇਸ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ, ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਸਮੇਤ ਉਸ 'ਤੇ ਲਗਾਏ ਗਏ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਸਮੇਤ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਦੋਵਾਂ ਨਾਲ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਕਤ ਅਪੀਲ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ।
>
> ਵਿਆਖਿਆ - ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ "ਵਿਅਕਤੀ" ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰਡ ਕੋਈ ਸਵੈ-ਇੱਛੁਕ ਖਪਤਕਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਵੇਗੀ।

122. ਇਹ ਸਿੱਧੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਕਿਸੇ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿੱਥੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣ ਵਿਰੁੱਧ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ੩੦ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਾਂ ਇੰਨੀ ਜ਼ਿਆਦਾ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ ਜੋ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਅਪੀਲ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸ 'ਤੇ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਅਪੀਲ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ।

123. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ/ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਅਸਲ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਨਹੀਂ ਰਹਿ ਸਕਦਾ, ਜੋ ਕਿ ਇਕੱਲੇ ਬਿਲਡਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਬਿਲਡਰਾਂ/ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਨੂੰ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਤਹਿਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਹਿੱਸੇਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਪੱਖਪਾਤੀ ਹੈ। ਐਕਟ।

124. ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੇ 30 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਮੇਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਹੱਥ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਅਪੀਲ ਦਾ ਉਪਾਅ ਦੂਜੇ ਹੱਥ ਦੁਆਰਾ ਖੋਹਿਆ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਵਿੱਤੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੰਕਟ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਅਥਾਰਟੀ / ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ। ਅਪੀਲੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਉਸ ਦੇ ਬਚਾਅ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਜੋ ਉਸ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਯੋਗ ਹੋ ਗਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਿਰਫ ਉਸ ਪ੍ਰਮੋਟਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸਖਤ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਜੋ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਕੇਸ ਦੇ ਦਿੱਤੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਗੈਰ-ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਹੈ ਅਤੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ।

125. ਪਹਿਲੇ ਬਲਾਸ਼ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕਰਨਾ ਆਕਰਸ਼ਕ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਪਰ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਅਧੀਨ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਮੋਢਿਆਂ 'ਤੇ ਸੀਮਤ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਕਰਤੱਵ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ 'ਤੇ ਕਈ ਸਖਤ ਡਿਊਟੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ, ਐਕਟ 2016 ਦੇ ਅਧਿਆਇ III ਅਤੇ VIII ਤਹਿਤ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਕਰਤੱਵ, ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ, ਪ੍ਰਵਾਨਿਤ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਦਾ ਬੀਮਾ, ਜੁਰਮਾਨਾ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਆਦਿ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਆਦਿ। ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਵਰਗੀਕਰਨ ਅਲਾਟੀਆਂ/ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ 'ਤੇ ਪਾਏ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰਾਂ, ਕਰਤੱਵਾਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝਣਯੋਗ ਅੰਤਰ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਹੈ। ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਛਾਣਯੋਗ ਹਨ, ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵੱਖਰੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਵੱਖਰੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਅਤੇ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਨਜਿੱਠਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

126. ਇਸ ਲਈ ਸਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਭੇਦਭਾਵ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਜਿਸ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਅਤੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ/ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦੇ ਹਨ।

127. ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਹੁਣ ਐਕਟ 2016 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਤਹਿਤ ਨਿਯਮਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਅਲਾਟੀ/ਖਪਤਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਅਤੇ ਬਾਅਦ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਖਪਤਕਾਰ/ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੇ ਇਸ਼ਾਰੇ 'ਤੇ ਸਥਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਪਲਬਧ ਕਰਵਾਏ ਗਏ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਮਕਾਲੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸੂਝ-ਬੂਝ ਨਾਲ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਘੱਟੋ ਘੱਟ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਅਤੇ ਜੇ ਅਪੀਲ ਬਾਅਦ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਸਫਲ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਖਪਤਕਾਰ/ਅਲਾਟੀ ਲਈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ/ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਇਕ ਥਾਂ ਤੋਂ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਚਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਬਾਅਦ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਣ ਨਾਲ ਉਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸਾਰੇ ਦੁੱਖਾਂ ਤੋਂ ਬਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

128. ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਇਹ ਅਪੀਲ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਬੇਈਮਾਨ ਅਤੇ ਬੇਲੋੜੇ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਚੇਗਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਸੀਮਤ ਕਰੇਗਾ ਜੇ ਉਹ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਸਪੱਸ਼ਟ ਪਦਾਰਥਕ ਬੇਨਿਯਮੀ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਬਚਾਅ ਦੀ ਪਹਿਲੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਕਦਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਮੁੜ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਵੇਗਾ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਪੂਰਵ-ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਠੋਸ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਅਪੀਲ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਆਸਾਨੀ ਨਾਲ ਬਚਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ

129. ਅਜਿਹੇ ਕਈ ਕਾਨੂੰਨ ਹਨ ਜੋ ਅਪੀਲੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਮੁੜ ਮੁਲਾਂਕਣ ਲਈ ਅਪੀਲ ਫੋਰਮ/ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਵੀ ਇਸ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੇ ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ, 2002 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, ਜੋ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

"18. ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ

.....

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਰਜ਼ਦਾਰ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾ ਦਿੰਦਾ

ਉਸ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਰਜ਼ਾ ਵਸੂਲੀ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ:

ਬਸ਼ਰਤੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਰਕਮ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ ਘੱਟੋ ਘੱਟ 25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ।

130. ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨਾ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਰਮਾਨ-ਧਾਰਕ (ਸਫਲ ਧਿਰ) ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਸੱਚੀ ਸੱਚੀ ਅਪੀਲਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ. ਸਰਫੇਸੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਾਰਾਇਣ ਚੰਦਰ ਘੋਸ਼ ਬਨਾਮ ਯੂਕੋ ਬੈਂਕ ਅਤੇ ਹੋਰ 17 ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਹਾ:

"8. ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੇ ਸਮੇਂ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਸ਼ਰਤਾਂ ਲਗਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇੰਨੀਆਂ ਸਖਤ ਨਾ ਹੋਣ ਕਿ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਪਾਬੰਦੀਆਂ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੋਣ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਧਿਕਾਰ ਲਗਭਗ ਭਰਮ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ. ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸਖਤ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੈ ਅਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਾ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਲਤ, ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਜੋ ਖੁਦ ਐਕਟ ਦੀ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਣੀ ਹੈ, ਕਾਨੂੰਨ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ। ਸਾਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 (1) ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਧਾਰਾ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਵਜੋਂ ਰੱਖਣ ਵਿਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉਕਤ ਲਾਜ਼ਮੀ ਜ਼ਰੂਰਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਬਿਨਾਂ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਵਿਚ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਸੀ।

131. ਹਰ ਦੇਵੀ ਅਸਨਾਨੀ ਬਨਾਮ ਰਾਜਸਥਾਨ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ 18 ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਰਾਜਸਥਾਨ ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ, 1998 ਦੀ ਧਾਰਾ 65 (1) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਆਈ ਜਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੋਧ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ ਰਕਮ ਦਾ 50 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਤਸੱਲੀਬਖਸ਼ ਸਬੂਤ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਆਂਧਰਾ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਪੀ ਲਕਸ਼ਮੀ ਦੇਵੀ (ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ) 19 ਸਮੇਤ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਚੁਣੌਤੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਲੈ ਲਿਆ ਗਿਆ

---

17 (2011) 4 ਐਸਸੀਸੀ 548

18 (2011) 14 ਐਸਸੀਸੀ 160

19 (2008) 4 ਐਸਸੀਸੀ 720

ਅਤੇ ਪੀ. ਲਕਸ਼ਮੀ ਦੇਵੀ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਗਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਹਰ ਦੇਵੀ ਅਸ਼ਨੀ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਦੁਹਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਹਾ ਸੀ:

> "ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਇੱਕ ਧਿਰ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟਰਿੰਗ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਮੰਗ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਇੱਕ ਰਿੱਟ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦਾਇਰ ਕਰੇ ਅਤੇ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ ਮਨਮਰਜ਼ੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਬਾਹਰੀ ਵਿਚਾਰਾਂ 'ਤੇ ਅਧਾਰਤ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ। ਜੇ ਇਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਦੋਸ਼ ਸਹੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਟੈਂਪ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 47-ਏ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹੀ ਬੇਲੋੜੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਮਨਮਾਨੀ ਕਰਾਰ ਦੇ ਕੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਇਹ ਚੰਗੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਤੈਅ ਹੈ ਕਿ ਮਨਮਾਨੀ ਮੇਨਕਾ ਗਾਂਧੀ ਬਨਾਮ ਮੇਨਕਾ ਗਾਂਧੀ ਦੁਆਰਾ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ ੧੪ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ [(1978) 1 ਐਸਸੀਸੀ 248]। ਇਸ ਲਈ ਪਾਰਟੀ ਇਸ ਸਥਿਤੀ 'ਚ ਠੀਕ ਨਹੀਂ ਹੈ।

132. ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਲਈ ਇੱਕ ਸ਼ਰਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ 50 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਾਂ 35,000/- ਰੁਪਏ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ) ਕੋਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਹਰਿਆਣਾ ਰਾਜ ਬਨਾਮ ਮਾਰੂਤੀ ਉਦਯੋਗ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ; ਸ਼੍ਰੀਨਾਥ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਖਪਤਕਾਰ ਸਿੱਖਿਆ ਅਤੇ ਖੋਜ ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ 21 ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਸ਼ਰਤ ਬੇਤੁਕੀ ਅਪੀਲਾਂ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਲਗਾਈ ਗਈ ਹੈ।

> 7. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਅਤੇ ਉਕਤ ਧਾਰਾ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:
>
> "19. ਅਪੀਲਾਂ- ਧਾਰਾ 17 ਦੀ ਧਾਰਾ (ਏ) ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਿਆਂ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।
>
> ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਤੀਹ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਉਕਤ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੇ ਉਹ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇਸ ਨੂੰ ਦਾਇਰ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਕਾਫ਼ੀ ਕਾਰਨ ਸੀ:

---

15 1978 (2) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 102

16 2012 (5) ਐਸ. ਸੀ. ਸੀ. 443

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਕੋਈ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ, ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਅਪੀਲ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਰਕਮ ਦਾ ਪੰਜਾਹ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਾਂ 35 ਹਜ਼ਾਰ ਰੁਪਏ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ, ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ।

ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ 19 ਨੂੰ ਸਾਦਾ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਦਾ ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ "ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ" ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ।

9. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਦਾ ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ ਲਾਜ਼ਮੀ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 50% ਰਕਮ ਜਾਂ 35,000 ਰੁਪਏ, ਜੋ ਵੀ ਘੱਟ ਹੋਵੇ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ ਦੇ ਮਨੋਰੰਜਨ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਈ, ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਦਾ 50% ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਸ਼ਰਤ ਜਾਂ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਲਈ 35,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਹੈ, ਇਸ ਦਾ ਰੋਕ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹਾ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਬੇਲੋੜੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਹੈ।

133. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੂਖਮ, ਲਘੂ ਅਤੇ ਦਰਮਿਆਨੇ ਉੱਦਮ ਵਿਕਾਸ ਐਕਟ, 2006 ਦੀ ਧਾਰਾ 19 ਤਹਿਤ ਸਪਲਾਇਰ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੂਖਮ ਅਤੇ ਲਘੂ ਉੱਦਮ ਸੁਵਿਧਾ ਪ੍ਰੀਸ਼ਦ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪਕ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰਾ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਕੇਂਦਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫਰਮਾਨ, ਫੈਸਲੇ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਲਈ 75 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਕਰਵਾਉਣੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 19 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:-

"19. ਫਰਮਾਨ, ਇਨਾਮ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ- ਕੌਂਸਲ ਦੁਆਰਾ ਖੁਦ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪਕ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰਾ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਕਿਸੇ ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਕੇਂਦਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫਰਮਾਨ, ਇਨਾਮ ਜਾਂ ਹੋਰ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਰਜ਼ੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਨਹੀਂ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ (ਸਪਲਾਇਰ ਨਾ ਹੋਣ) ਨੇ ਉਸ ਕੋਲ 75 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਫਰਮਾਨ, ਇਨਾਮ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਦੂਜੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ: ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਫਰਮਾਨ, ਇਨਾਮ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਹੋਣ ਤੱਕ, ਅਦਾਲਤ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗੀ ਕਿ ਅਜਿਹਾ

ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਸਪਲਾਇਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉਹ ਕੇਸ ਦੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਵਾਜਬ ਸਮਝਦਾ ਹੈ, ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਜੋ ਉਹ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝਦਾ ਹੈ।

134. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਟੈਕਨੀਮੈਂਟ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (ਪਹਿਲਾਂ ਟੈਕਨੀਮੈਂਟ ਆਈਸੀਬੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਸੀ) ਬਨਾਮ ਪੰਜਾਬ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ 22 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਪੰਜਾਬ ਵੈਲਿਊ ਐਡੇਡ ਟੈਕਸ ਐਕਟ, 2005 (ਪੀਵੀਏਟੀ) ਦੀ ਧਾਰਾ 62 (5) ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਦੀ ਸੁਣਵਾਈ ਲਈ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ 25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਪੀਵੀਏਟੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 62 (5) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ:

> 62. ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ
>
> .....
>
> (5) ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਪੀਲ 'ਤੇ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਵਿਚਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਅਜਿਹੀ ਅਪੀਲ ਦੇ ਨਾਲ ਟੈਕਸ, ਜੁਰਮਾਨੇ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਦਾ 25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਘੱਟੇ-ਘੱਟ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਤਸੱਲੀਬਖਸ਼ ਸਬੂਤ ਨਾ ਹੋਵੇ
>
> .....

135. ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਤੁਰੰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਮਕਸਦ ਇਹ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੋਚੀ ਗਈ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾ ਕੇ ਆਪਣੀ ਸੱਚਾਈ ਦਿਖਾਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

136. ਇਹ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਣੀ ਹੈ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾ ਦੇ, ਅਜਿਹਾ ਅਧਿਕਾਰ ਪੈਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਪੀੜਤ ਵਿਅਕਤੀ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਨਾ ਤਾਂ ਸੰਪੂਰਨ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਕੁਦਰਤੀ ਨਿਆਂ ਦਾ ਇੱਕ ਅੰਸ਼ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੇ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਸਾਰੇ ਨਿਆਂਇਕ ਅਤੇ ਅਰਧ-ਨਿਆਂਇਕ ਮੁਕੱਦਮਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਹਮੇਸ਼ਾਂ ਗ੍ਰਾਂਟ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਸੀਮਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ 'ਤੇ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਲਈ ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਬਣਾਉਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੈ ਕਿ ਕੋਈ ਅਪੀਲ ਝੂਠ ਨਹੀਂ ਬੋਲੇਗੀ ਜਾਂ ਇਹ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦੀ ਪੂਰਤੀ 'ਤੇ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ।

137. ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਉੱਤੇ ਪਾਈ ਗਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ, ਅਤੇ ਉਹ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜੋ ਪੈਸੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਜੋ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ/ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜੇ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਆਪਣੀ ਬੁੱਧੀ ਨਾਲ ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਚਾਹੁੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪੈਸੇ ਦੀ ਬਚਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਜੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ

ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਉਚਿਤ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੇ ਕਹਿਣ 'ਤੇ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਜਾਂ 19 (1) (ਜੀ) ਲਈ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂ ਉਲੰਘਣਾ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਨੰਬਰ 5:- ਕੀ ਅਥਾਰਟੀ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਤਹਿਤ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ?

138. ਇਸ ਪ੍ਰਸ਼ਨ ਦੀ ਪੜਤਾਲ ਕਰਨ ਲਈ, ਧਾਰਾ 40 ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਲੈਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਬਾਰੇ ਦੱਸਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੜ੍ਹਦੀ ਹੈ:

> 40. ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਆਦਿ-
>
> (1) ਜੇ ਕੋਈ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਸ 'ਤੇ ਲਗਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਅਜਿਹੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀ ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਏਜੰਟ ਤੋਂ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।
>
> (2) ਜੇ ਕੋਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਜਾਂ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਜਾਂ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਕੋਈ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜਾਂ ਕੋਈ ਅਜਿਹਾ ਕੰਮ ਕਰਨ ਤੋਂ ਗੁਰੇਜ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਤਹਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਅਜਿਹੇ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

139. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ/ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਤਹਿਤ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਨੂੰ ਹੀ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮੂਲ ਰਕਮ ਲਈ ਕੋਈ ਰਿਕਵਰੀ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜੇ ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਵਿਆਜ ਮੂਲ ਰਕਮ 'ਤੇ ਹੈ, ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਆਜ ਨਹੀਂ ਹੈ. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਮੂਲ ਰਕਮ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਸਾਂਝੀ ਰਕਮ ਬਣ ਗਈ ਹੈ।

140. ਇਹ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਸਥਿਰ ਸਿਧਾਂਤ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਸਿੱਧੀ ਵਿਆਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਭਾਵਨਾ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ। ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 18 ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਜਿਹੇ ਰਿਫੰਡ ਨੂੰ ਭੇਜਣ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਦੇ ਪਾਠ ਬਾਰੇ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਸੰਤੁਲਨ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਵਿੱਚ ਲਾਜ਼ਮੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਰਿਕਵਰੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨਾਲ ਜੋੜਨਾ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਇਰਾਦੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਵੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਉਸ 'ਤੇ ਹੋਏ ਵਿਆਜ ਦੀ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਵਸੂਲੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨਾ ਸਵੈ-ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਧਾਰਾ 40 (1) ਨੂੰ ਸਖਤੀ ਨਾਲ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਸਮਝਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸਿਰਫ ਜੁਰਮਾਨਾ ਅਤੇ ਮੂਲ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਭੂਮੀ ਮਾਲੀਆ ਦੇ ਬਕਾਏ ਵਜੋਂ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਐਕਟ ਦੇ ਮੂਲ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।

141. ਐਕਟ ਦੀ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਜੋ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਹੈ ਉਹ ਹੈ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਣਨਾ/ਮਾਪਣ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਉਸ ਦੀ ਆਪਣੀ ਜੀਵਨ ਬੱਚਤ ਵਸੂਲੀਯੋਗ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਬਕਾਇਆ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਅਸਪਸ਼ਟਤਾ ਜਾਪਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ, ਐਕਟ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਤਾਲਮੇਲ ਬਣਾ ਕੇ, ਉਪਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਲਾਟੀਆਂ/ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਤੇ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਜਾਂ ਤਾਂ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਧਿਕਾਰੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 40 (1) ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

142. ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦਾ ਸਿੱਟਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸਾਨੂੰ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦੀ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਅਪੀਲਾਂ ਦੇ ਬੈਚ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਜੇ ਕੋਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿਰੁੱਧ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਲਈ ਅੱਜ ਤੋਂ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਚੁਣੌਤੀ ਦੇਣਾ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 43 (5) ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਪ੍ਰੀ-ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੁਆਰਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਆਪਣੇ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਕੋਈ ਖ਼ਰਚਾ ਨਹੀਂ।

143. ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਨਿਧੀ ਜੈਨ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਬੇਦਾਅਵਾ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ/ਨਿਆਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ 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 ।

MANJEET SINGH
E. No. P/1882/2007 Advocate
Chamber No. 417 2nd Flour
Civil Courts, Rajpura
Mobile: 98726-56669