[2022] 15 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 458

ਉਤਪਲ ਤ੍ਰੇਹਾਨ [2022] 15 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ.

ਬਨਾਮ

ਡੀਐਲਐਫ ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ

(2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4690)

ਜੁਲਾਈ 11, 2022

[ਦਿਨੇਸ਼ ਮਹੇਸ਼ਵਰੀ ਅਤੇ ਅਨਿਰੁਧ ਬੋਸ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1860: ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ - ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ - ਬਿਲਡਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੁਝ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ - ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਨਹੀਂ ਮਿਲ ਸਕੀ - ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਵਾਧੂ ਮੰਗਾਂ ਉਠਾਈਆਂ, ਜੋ ਅਲਾਟੀ ਅਨੁਸਾਰ 9 ਲੱਖ ਰੁਪਏ (ਲਗਭਗ) ਤੱਕ ਵਧੀਆਂ - ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ - ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਵਾਧੂ ਮੰਗ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲਿਆ - ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਤੱਥ ਤੋਂ ਹੋਰ ਦੁਖੀ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜੀਵਾਂ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਸੰਬੰਧੀ ਕੁਝ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਪਰ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਜਿਹੇ ਇਨਕਾਰ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਤੱਥ ਦਾ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਮੰਗ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਸੀ- ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਵਾਦ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਦੁਆਲੇ ਵੀ ਘੁੰਮਦਾ ਰਿਹਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਜਿਹੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ - ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਸਾਰਾ ਮਾਮਲਾ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਉਠਾਇਆ, ਜੋ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੀ - ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸਵਾਲ ਤੋਂ ਦੁਖੀ, ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ - ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਬਾਰੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਦਿਆਂ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰ ਲਿਆ - ਅਜਿਹੀ ਸੋਧ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਇਨਸਤਾਨਟ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ - ਕਿਹਾ: ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਲੈਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ 9 ਲੱਖ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਮੰਗ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ, ਤੱਥਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉਪਰੋਕਤ ਰਕਮ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਸ਼ਰਤ ਸੀ - ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਾਰੀ ਸਮੱਗਰੀ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ 'ਤੇ ਬਿਲਡਰ ਇਸ ਤੱਥ ਨੂੰ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਕਿ ਇਹ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਸੀ

ਕਿਸ਼ਤ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦੀ ਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਸੀ ਜੋ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ "ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ" ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਲਿਆ ਸਕਦਾ ਸੀ - ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਇਕਾਈ ਨੂੰ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਧਿਰ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ - ਬਿਲਡਰ, ਕਿਉਂਕਿ ਲੋੜੀਂਦੀ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਮਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ, ਇਸ ਲਈ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਜਿਹੀ ਤਾਰੀਖ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਕੇ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਬਾਰੇ ਆਪਣੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਸੀ

ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਆਯੋਜਿਤ : 1. ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ "ਡੀਐਚਡੀਐਲ (ਬਿਲਡਰ) ਜਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਹੋਰ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਪਰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜੋੜ "ਜਾਂ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਵਿਕਲਪ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਕਿਸੇ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਬਿਲਡਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਵਜੋਂ ਬਣਿਆ ਰਹੇਗਾ। ਕੁੱਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾ ਸਿਰਫ ਅਜਿਹੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸਲ ਸਮਝੌਤਾ ਦੁਬਾਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਸ਼ੇ ਦੇ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਬਿਲਡਰ ਦਾ ਕੇਸ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਣੇ ਹਨ ਪਰ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਖੁਦ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਵਿਰੁੱਧ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਦੋ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਚਾਂ ਨੇ ਆਦੇਸ਼ ਕਿਵੇਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ, ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਰ ਅਤੇ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਪ੍ਰਿੰਸੀਪਲ-ਏਜੰਟ ਸੰਬੰਧ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

ਬਿਲਡਰ, ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ, ਇੱਕ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸੁਵਿਧਾਕਰਤਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਮੁੱਖ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਪਰ ਇਕਾਈ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ, ਜੋ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਚਾਰਜ ਲੈਣਾ ਹੈ, ਦੋ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਚਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਜਦੋਂ ਕਿ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੂਜਾ, ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਤੋਂ ਇਹ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਕੋਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਲਈ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਬਿਲਡਰ ਦਾ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ. ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ (ਭਾਵ, ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ) ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇੱਕ ਧਿਰ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਨਾ ਹੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਸੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 17 ਅਤੇ 18] [471-ਈ-ਐਚ; 472-ਏ-ਈ]

2. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮਾਰਚ 2013 ਤੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਮਾਪਣ ਲਈ ਚੱਲਣ ਦਾ ਸਮਾਂ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਖੁਦ 26 ਮਾਰਚ 2009 ਦੇ ਆਪਣੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੇ ਅੰਤ ਤੋਂ ਘਟਾ ਕੇ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਮਾਰਚ 2008 ਹੈ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਮਾਰਚ 2011 ਤੋਂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਦੇ ਸਹੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਸਨ। [ਪੈਰਾ 23] [475- ਜੀ - ਐੱਚ; 476- ਏ - ਬੀ]

3. ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਾਲੇ ਵਿਵਾਦ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਕਿਸ਼ਤ ਕਲੀਅਰ ਕਰਨ ਵਿਚ ਨੌਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਲਾਭ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਦੇਰੀ ਦੇ ਇਸ ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਮਕਾਲੀ ਖੋਜ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੋਈ ਉਚਿਤ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਸਿਰਫ ਖਾਤਿਆਂ ਦੇ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਭੇਜਣ ਅਤੇ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਦੇਣ 'ਤੇ ਸਰੀਰਕ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ 9,00,382/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ 10 ਜੂਨ 2013 ਨੂੰ ਖਾਤੇ ਦਾ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਸੀ

ਖਾਤਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ 'ਤੇ ਅਤੇ, ਕਿਉਂਕਿ ਖਾਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਬਿਲਡਰ ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਕਿ 10 ਜੂਨ 2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਫਲੈਟ ਦਾ ਅੰਤਰਿਮ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਉਚਿਤ ਫੈਸਲਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਨਾਲ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਈਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਹਾਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ। [ਪੈਰਾ 24] [476- ਸੀ-ਐੱਫ]

ਡੀਐਲਐਫ ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਡੀਐਸ ਢਾਂਡਾ ਅਤੇ **ਹੋਰ** [(2020) 16 **ਐਸਸੀਸੀ** 318: [2019] 7 **ਐਸਸੀਆਰ** 1061; *ਡੀਐਲਐਫ ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੈਪੀਟਲ ਗ੍ਰੀਨਜ਼, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ. (*2020] **ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ** 1125 - **ਵਿਲੱਖਣ.**

ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ (2020) 16 **ਐਸਸੀਸੀ** 512: [2020] 9 **ਐਸਸੀਆਰ** 136 **ਲਾਗੂ ਹਨ**

4. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਖਾਤਿਆਂ ਦਾ ਗਲਤ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਭੇਜ ਕੇ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਪਾਈ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਖੋਜ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਕਰਕੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਨਜ਼ਰੀਆ ਨਹੀਂ ਅਪਣਾਇਆ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਾਇਆ ਕਿ 10 ਜੂਨ 2013 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਖਾਤੇ ਦਾ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਦੋਵਾਂ ਫੋਰਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਹੁੰਚੇ ਇਹ ਨਤੀਜੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ 'ਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਖੋਜ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਗਾੜ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, 10 ਜੂਨ 2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੱਤਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 28][479- ਸੀ-ਡੀ]

<u>ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ</u>

[2019] 7 **ਐਸ ਸੀ ਆਰ** 106	**ਵਿਲੱਖਣ**	**ਪੈਰਾ** 25
[2020] 9 **ਐਸ ਸੀ ਆਰ** 136	**ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ**	**ਪੈਰਾ** 26

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4690.

ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ 23.07.2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2019 ਦੇ ਐਫ.ਏ. ਨੰਬਰ 1638 ਵਿੱਚ

ਨਾਲ

2022 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4691-4692।

ਸਿੰਘ, ਲਕਸ਼ਯ ਖੰਨਾ, ਅਕਾਂਕਸ਼ਾ ਥਾਪਾ, ਅਲਾਭਿਆ ਧਮੀਜਾ, ਦ੍ਰੋਨ ਗਰਗ, ਸੀਮਾ ਸੁੰਡ, ਰਿਤੂ ਰਾਜ ਸ਼੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਸੋਨੀਆ ਧਮੀਜਾ, ਮੈਸਰਜ਼ ਕਰੰਜਾਵਾਲਾ ਐਂਡ ਕੰਪਨੀ, ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਐਸ.

ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ-ਇਨ-ਪਰਸਨ।

ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਇਨ-ਪਰਸਨ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿਸ ਦੁਆਰਾ ਸੁਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

ਅਨਿਰੁਧ ਬੋਸ, ਜੇ.

2021 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 19226 ਵਿੱਚ 3 ਜਨਵਰੀ 2022 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਸਮੇਂ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੀਮਤ ਪ੍ਰਸ਼ਨ 'ਤੇ ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ 2022 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 5871-5872 ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਛੁੱਟੀ ਉਸ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਸੀਮਤ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ, ਜੋ 19 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2022 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਸਾਡੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਦਰਜ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਇਹਨਾਂ ਨੁਕਤਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਵਾਂਗੇ। ਜਿਸ ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਹੱਲ ਕਰਾਂਗੇ, ਉਹ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦੇ ਦੁਆਲੇ ਘੁੰਮਦਾ ਹੈ ਜੋ 2021 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 19226 (ਹੁਣ ਅਪੀਲ) ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇਸ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

2. ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਿਵਾਦ ਸੈਕਟਰ-91 ਵਿੱਚ ਨਿਊ ਟਾਊਨ ਹਾਈਟਸ ਨਾਮਕ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੇ ਅੰਦਰ ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਉਤਪਲ ਤ੍ਰੇਹਨ (ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਸੀਂ ਹੁਣ ਤੋਂ "ਅਲਾਟੀ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਦੇ ਹਾਂ) ਅਤੇ ਡੀਐਲਐਫ ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ (ਅਸੀਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ "ਬਿਲਡਰ" ਵਜੋਂ ਸੰਬੋਧਿਤ ਕਰਾਂਗੇ) ਵਿਚਕਾਰ 3 ਦਸੰਬਰ, 2008 ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਗੁੜਗਾਓਂ (ਹੁਣ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ), ਹਰਿਆਣਾ। ਇਹ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਮਾਰਚ ੨੦੦੮ ਵਿੱਚ ੫ ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ 'ਤੇ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰ 16 ਅਪ੍ਰੈਲ 2008 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੰ. ਜੀਬੀਡੀ -153 ਇਸ ਦੀ ਪਾਰਕਿੰਗ ਦੇ ਨਾਲ. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਫਲੈਟ ਦਾ ਖੇਤਰਫਲ 1760 ਵਰਗ ਫੁੱਟ (ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ) ਹੋਣਾ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਕਿਸ਼ਤ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਵਿਚਾਰ ਰਕਮ 45,12,000/- ਰੁਪਏ ਸੀ। ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸ਼ਰਤ ਉਕਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11 ਅਤੇ 17 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਡਰਾਫਟ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਪੇਪਰ ਬੁੱਕ ਨਾਲ ਜੋੜੀ ਗਈ ਹੈ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਸਮਾਂ

ਕਬਜ਼ਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 36 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੋਣਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੁਝ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਅਪਵਾਦਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਦੀ ਇਸ ਮਿਤੀ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰਾਂ ਵੱਲੋਂ ਕੁਝ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸ੍ਰੀ ਪਿਨਾਕੀ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਹਨ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਨਿੱਜੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੇਸ਼ ਹੋਇਆ ਹੈ।

3. ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੀ ਉਤਪਤੀ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ 23 ਜੁਲਾਈ 2021 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ("ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ") ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜੋ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਪੀਲ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਹੇਠਾਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਵਾਲਿਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ:-

> *"12. .....ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਮਿਤੀ 03.12.2008 ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰ ਅਤੇ ਅਨੇਕਚਰ-3 ਵਿੱਚ ਇੱਕ "ਟਾਈਮ ਲਿੰਕਡ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ" ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਦਾ 95% (ਬੁਕਿੰਗ ਰਕਮ ਦੇ 5,00,000/- ਰੁਪਏ ਸਮੇਤ) 29.05.2008 ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਕੇ 29.06.2010 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ 11 ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। 16.04.2008 ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰ ਦੀ ਧਾਰਾ-12 ਅਤੇ 03.12.2008 ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ-11 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 36 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੌਂਪਣਾ ਸੀ। ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਮਈ, 2009 ਤੱਕ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਿਆ, ਯਾਨੀ ਬੁਕਿੰਗ ਤੋਂ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਬਿਲਡਰ ਨੇ 26.03.2009 ਦੇ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ "ਉਸਾਰੀ ਲਿੰਕਡ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ" ਵਜੋਂ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕੋ ਸਮੇਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਲਾਭ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ 26.03.2009 ਨੂੰ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦੇ 35% ਤੋਂ ਵੱਧ ਰਕਮ 'ਤੇ 13% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਗਾਊਂ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ, ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ 5□ ਦੀ ਛੋਟ, ਲਗਭਗ 5% ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ੇ ਤੱਕ ਅਤੇ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ, 10□ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੇ ਬਰਾਬਰ. ਮਿਤੀ 23.06.2009 ਦਾ ਪੱਤਰ ਅਤੇ 10.06.2013 ਦੇ ਖਾਤੇ ਦਾ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ (i) 9059/- ਰੁਪਏ ਐਡਵਾਂਸ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ ਵਜੋਂ, (ii) 1,98,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਲਾਭ*

ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁੱਢਲੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ 5% ਦੀ ਛੋਟ ਅਤੇ (iii) 5% ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

***13**. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 10.06.2013 ਦੇ ਖਾਤੇ ਦੇ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ "ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ" ਅਤੇ "ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਉਹ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ 29.12.2011 ਨੂੰ ਮੰਗ ਪੱਤਰ ਦੇਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਆਖਰੀ ਮਿਤੀ ਯਾਨੀ 18.01.2012 ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਬਲਕਿ ਇਹ 27.01.2012 ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ (ਇਸ ਦੌਰਾਨ ਇਸ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਿਆਜ ਦੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ)। ਕਿਉਂਕਿ ਸਮਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਸਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿਸ਼ਤ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਜਮ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ।*

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਅਸੀਂ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਬਾਰੇ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਾਂਗੇ।

4. ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਮਈ 2015 ਦੇ ਮਹੀਨੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਲੀ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ("ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ") ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਦੋਂ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਿਰਲੇਖਾਂ ਤਹਿਤ ਵਾਧੂ ਮੰਗਾਂ ਉਠਾਈਆਂ ਸਨ। ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕੁੱਲ ਰਕਮ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਲਗਭਗ 9 ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਤੱਕ ਵਧ ਗਈ। ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਅਲਾਟੀ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸਨੇ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਉਸ ਸਮੇਂ, ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਮੁੱਖ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੁਝ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝੇ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੀ। ਉਸ ਨੂੰ ਇਹ ਲਾਭ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਆਉਣ ਵਾਲੀ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਮੰਗ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਡਿਫਾਲਟ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਰਾਹੀਂ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਅਗਲੀ ਕਿਸ਼ਤ 18 ਜਨਵਰੀ 2012 ਤੱਕ ਅਦਾ ਕਰਨੀ ਸੀ ਪਰ ਇਸ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 27 ਜਨਵਰੀ 2012 ਨੂੰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਨੌਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਸਟੈਂਡ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਨੂੰ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ ਸੀ, ਪਰ 22 ਜਨਵਰੀ 2012 ਨੂੰ ਯਾਦ ਦਿਵਾਉਣ 'ਤੇ ਉਸ ਨੇ ਉਸ ਸਾਲ ਦੀ 27 ਜਨਵਰੀ ਨੂੰ ਬਕਾਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

5. ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਡਿਲੀਵਰੀ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਇਹ ਸੋਧਾਂ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਪਾਠ ਵਿੱਚ ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹਨਾਂ ਸੋਧ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਉਣ ਤੋਂ ਪਰਹੇਜ਼ ਕਰ ਰਹੇ ਹਾਂ।

6. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ:-

"4. ..... i. ਉਕਤ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

ii. ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਕੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਾਨਸਿਕ ਸਦਮਾ ਅਤੇ ਤਕਲੀਫ ਦੇਣ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ 10,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ

iii. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੱਕ ਵਾਧੂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਕਿਰਾਇਆ @ 15 ਰੁਪਏ / ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੋ।

iv. ਬਕਾਏ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉਠਾਈ ਗਈ ਅਣਉਚਿਤ/ਅਣਉਚਿਤ ਮੰਗ ਨੂੰ ਹੋਰ ਮੁਆਫ ਕਰਨਾ।

5. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ 2006 ਤੋਂ ਟੈਲੀਫੋਨ 'ਤੇ ਸੰਚਾਰ ਅਤੇ ਓਪੀ 'ਤੇ ਕੀਤੇ ਨਿੱਜੀ ਦੌਰਿਆਂ ਲਈ ਕੀਤੇ ਗਏ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ।

vi. ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ 75,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

7. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਲੰਬਿਤ ਹੋਣ ਦੌਰਾਨ, ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਘਟਨਾਵਾਂ ਨੂੰ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਉਣ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। 4,22,816/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣਾ, 4,02,076/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਦਾਇਗੀ ਛੋਟ ਅਤੇ 14,082/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਉਜਾਗਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਰਲੀ ਪੇਮੈਂਟ ਛੋਟ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਤਹਿਤ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਰਕਮ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ (ਯਾਨੀ ਅਲਾਟੀ) ਦੀ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚੇ ਵਜੋਂ 3,16,899/- ਰੁਪਏ, ਆਈਬੀਐਮ ਚਾਰਜ ਵਜੋਂ 96,000/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ ਵਜੋਂ 14,18,203/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਵੀ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜਾਪਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਵਿਵਾਦ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸੀ

8. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਸੀ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ:-

"20. ... ... i. ਓ.ਪੀ. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੈਕਟਰ -91, ਗੁੜਗਾਓਂ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜੀ.ਬੀ.ਡੀ -153, ਨਿਊ ਟਾਊਨ ਹਾਈਟਸ, ਸੈਕਟਰ -91, ਗੁੜਗਾਓਂ ਅਤੇ 06 ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇਗਾ।

ii. ਓ.ਪੀ. ਵਿਕਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼/ਕਨਵੈਨੈਂਸ ਡੀਡ ਨੂੰ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਖਰਚਿਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ 'ਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਰਜਿਸਟਰ ਕਰੇਗਾ, ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ।

ਓ.ਪੀ. ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਹਿਮਤ ਮਿਤੀ ਭਾਵ ਮਾਰਚ, 2011 ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਲਈ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਅਦਾ ਕਰੇਗਾ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

9. ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ:-

"19. 11.10.2018 ਤੱਕ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ 3,16,899/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ ਵਜੋਂ 14,18,204/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚੈੱਕ ਨੂੰ ਸੌਂਪਦੇ ਹੋਏ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਚੈੱਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ

ਅੱਜ ਤੱਕ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ:

(i) ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚੇ (30.09.2018 ਤੱਕ) - 3,16,899 ਰੁਪਏ।

(ii) ਆਈਬੀਐਮਐਸ (ਵਿਆਜ ਸਹਿਣ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸੁਰੱਖਿਆ) - 96,000/- ਰੁਪਏ

(iii) ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ (@11.10.2018 ਤੱਕ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ) - 14,18,203/- ਰੁਪਏ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਮਾਣਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸੁਝਾਵਾਂ 'ਤੇ, ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦਿਨ-ਬ-ਦਿਨ ਵੱਧ ਰਹੇ ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰਨ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰੇਗੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਕੁਝ ਵੀ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਨਹੀਂ ਰਹੇਗਾ। ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਹੁਮੰਜ਼ਲਾ ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ ਜੋ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚਾਉਣ/ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਦੇਖਭਾਲ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

10. ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਪੜਤਾਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਮੁੱਦਿਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਮੰਗ ਕਰਨ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ। ਇਹ ਸਵਾਲ ਇਸ ਲਈ ਉੱਠਿਆ ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕੁਝ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਜੋ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦੇ ਜੇ ਮੰਗ 'ਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ। ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਦੋਸ਼ ਲਾਇਆ ਕਿ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੰਗ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ 18 ਜਨਵਰੀ 2012 ਤੱਕ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਚਰਚਾ ਕਰ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ, ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਦਾ ਪੱਤਰ ਉਸ ਨੂੰ ਕਦੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਉਸਨੂੰ 22 ਜਨਵਰੀ 2012 ਨੂੰ 19 ਜਨਵਰੀ 2012 ਦਾ ਯਾਦ ਪੱਤਰ ਮਿਲਿਆ, ਤਾਂ ਉਸਨੇ 27 ਜਨਵਰੀ 2012 ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਛੁੱਟੀਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਤੱਥ 'ਤੇ ਇੱਕ ਨਤੀਜਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਇਹ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕਰਦੀ ਕਿ 29 ਦਸੰਬਰ 2011 ਦਾ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਬਾਲਗ ਪਰਿਵਾਰਕ ਮੈਂਬਰ/ ਜਾਣਕਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਡਿਮਾਂਡ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਸੇਵਾ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਬਿਲਡਰ ਦੇ 26 ਮਾਰਚ 2009 ਦੇ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਲਾਭਾਂ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਿਸ਼ਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਹੈ।

11. ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਅਪੀਲ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਬਾਰੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਖੋਜ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸੀ। ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ 'ਤੇ ਸਵਾਲ ਚੁੱਕੇ ਜਿਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

12. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਦੋਵਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ, ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ:-

ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ 2019 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1530 ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ 2019 ਦੀ ਪਹਿਲੀ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 1638 ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ (ਬਿਲਡਰ) ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ (i) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਿਵਾਦ ਵਾਲੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਵੇਂ ਸਿਰੇ ਤੋਂ ਪੇਸ਼ ਕਰੇ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 6 ਹਫਤਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇ ਅਤੇ ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਬੰਧਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਇਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਸ ਦੇ ਨਾਮ 'ਤੇ ਵਿਕਰੀ/ਸੰਚਾਰ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇ। (ii) ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ, ਭਾਵ ਜੁਲਾਈ, 2013 ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੇ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ 'ਤੇ ਵਿਆਜ @ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ, "ਅਰਲੀ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ" ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨਾ।

10.06.2013 ਦੇ ਖਾਤੇ ਦੇ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ 95,136/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਅਤੇ (iii) "ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ" ਭਾਵ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ 10□ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ। ਬਿਲਡਰ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਤੇ ਵਧੇ ਹੋਏ ਖੇਤਰ ਦੀ ਲਾਗਤ (ਭਾਵ ਵਧੇ ਹੋਏ ਖੇਤਰ ਦੇ 5□ ਤੱਕ ਵਧਰਿਹਾ ਖੇਤਰ) ਤੋਂ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ/ਵਿਵਸਥਿਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਬਿਲਡਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਖਰਚਿਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

13. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਅਪੀਲ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, (2021 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 19226 ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ) ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਸਨ:

"ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿੱਜੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੁਣਿਆ।

ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਆਖਰੀ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਸਵਾਲ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰੋ। ਨੋਟਿਸ ਨੂੰ ਚਾਰ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਵਿੱਚ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਯੋਗ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ

ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਅਧੀਨ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਦਸਤੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਆਗਿਆ ਹੈ।

14. ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਲਈ ਪਟੀਸ਼ਨ 'ਤੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਪੜਾਅ 'ਤੇ, 19 ਅਪ੍ਰੈਲ 2022 ਦੇ ਸਾਡੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ, (ਭਾਵ, ਬਿਲਡਰ) ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਟੀਸ਼ਨਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਸੰਕੇਤ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਸੀਂ ਸਿਰਫ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੋ ਸਵਾਲਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਛੁੱਟੀ ਦੇ ਰਹੇ ਹਾਂ। 15. ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਾਂਗੇ. 3 ਦਸੰਬਰ 2008 ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਧਾਰਾ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 19, 20 ਅਤੇ 39 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ

"ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ

.....

ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ *ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਜਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਹੋਰ ਏਜੰਸੀ/ਸੰਸਥਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਸੈਦ ਕੰਪਲੈਕਸ (ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਸਮੇਤ) ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਦੁਆਰਾ ਸੌਂਪੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੋ ਇਸ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।*

ਇਮਾਰਤ / ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਅਤੇ ਜੋ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

"19. ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ/ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ

ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ, ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ 'ਤੇ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਹੋਰ ਏਜੰਸੀ/ਸੰਸਥਾ/ਕੰਪਨੀ/ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੌਂਪੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨਾਮਜ਼ਦ/ਏਜੰਸੀ ਜਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਹੋਰ ਸੰਸਥਾ/ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨਾਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸਮਝੌਤੇ (ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਐਨੇਕਚਰ VII ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਖਰੜਾ) ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਉਕਤ ਜ਼ਮੀਨ/ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਅਤੇ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਲਈ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਉਦੋਂ ਤੱਕ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਸਾਰੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਇਸ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ। ਅਲਾਟੀ ਅੱਗੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ-ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਉਠਾਈਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਮੰਗਾਂ, ਬਿੱਲਾਂ} ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਤੁਰੰਤ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਡੀ.ਐਚ.ਡੀ.ਐਲ. ਇਸ ਦੇ ਅੰਤਮ ਅਮਲ ਦੇ ਸਮੇਂ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧੂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਬਦਲਣ, ਸੋਧਣ, ਸੋਧਣ, ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰਾਖਵਾਂ ਰੱਖਦਾ ਹੈ। ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖ਼ਰਚੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲਾਗੂ/ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋ ਜਾਣਗੇ ਜਦੋਂ ਡੀ.ਐਚ.ਡੀ.ਐਲ ਨੂੰ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ/ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ। ਇਹ ਵੀ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡੀ.ਐਚ.ਡੀ.ਐਲ. ਆਪਣੀ ਮਰਜ਼ੀ ਨਾਲ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੇ ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੰਸਥਾ/ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ/ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਪੂਰਾ ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ 'ਤੇ ਆਪਣੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੇਕਚਰ VII ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਖਰੜਾ ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਸੰਕੇਤਕ ਸਮਝੌਤਾ ਹੈ ਜੋ ਅਲਾਟੀ ਨਾਲ ਉਕਤ ਇਮਾਰਤ/ਸੈਦ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਅਤੇ ਸਾਂਭ-ਸੰਭਾਲ ਲਈ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ

ਉਕਤ ਬਿਲਡਿੰਗ/ਸੈਡ ਕੰਪਲੈਕਸ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਲੈ ਕੇ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ/ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਆਫ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਦੀ ਉਕਤ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵਧੇਰੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਸੋਧਣ, ਬਦਲਣ, ਜੋੜਨ, ਮਿਟਾਉਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਸ 'ਤੇ ਕੋਈ ਇਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਹ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਜਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਜਾਂ ਇਸਦੇ ਨਾਮਜ਼ਦ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਜਾਂ ਸਹਾਇਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ।

20. ਕੁੱਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ

ਕੁੱਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖ਼ਰਚਿਆਂ ਦਾ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਵਧੇਰੇ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਵਰਣਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ (ਖਰੜਾ ਜੋ ਕਿ ਐਨੇਕਚਰ VII ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ)। ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚੇ ਕਿੱਤੇ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਜਾਂ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ, ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ, ਵਸੂਲੇ ਜਾਣਗੇ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਦਾ ਤੁਰੰਤ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ ਭਾਵੇਂ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖ਼ਰਚੇ ਅਜਿਹੇ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਵਸੂਲੇ ਜਾਣਗੇ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਹੀਨਾਵਾਰ/ਤਿਮਾਹੀ ਅੰਤਰਾਲਾਂ 'ਤੇ ਓਵਰਹੈੱਡ ਲਾਗਤ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਵਿੱਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਹਰ ਅੰਤ 'ਤੇ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਸਲ ਆਡਿਟ ਕੀਤੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਾਲ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਾਧੂ/ਘਾਟੇ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਗਲੇ ਵਿੱਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਬਿੱਲਾਂ ਵਿੱਚ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੇ ਅਨੁਮਾਨ ਅੰਤਿਮ ਹੋਣਗੇ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਹੋਣਗੇ। ਅਲਾਟੀ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਬਿੱਲਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕਰਦਾ ਹੈ

.....

39. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ

ਅਲਾਟੀ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਡੀਐਚਡੀਐਲ / ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮਾਲਕਾਂ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ / ਸੁਸਾਇਟੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਅਤੇ ਉਸ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਫੀਸ, ਗਾਹਕੀ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਰਸਮਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਡੀਐਚਡੀਐਲ / ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਮਝੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

16. ਉਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਅਨੇਕਚਰ VII 2021 ਦੇ ਐਸਐਲਪੀ (ਸੀ) ਨੰਬਰ 19226 ਵਿੱਚ ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਦੇ ਪੰਨਾ 185 'ਤੇ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇੱਕ ਖਰੜੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੀਆਂ ਅਸਲ ਕਾਪੀਆਂ, ਜੇ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਇਹਨਾਂ ਦੋਵਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕਿਸੇ ਵਿੱਚ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਪੇਪਰਬੁੱਕਾਂ ਨਾਲ ਜੁੜੀਆਂ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇਹ ਦਰਸਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ (ਮੁੱਖ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਅਨੇਕਚਰ VII) ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਭਾਵੇਂ ਇਹ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਵੇ, ਭਾਵੇਂ ਅਸੀਂ ਇਸ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਅੱਗੇ ਵਧਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸਮਝੌਤਾ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਬਿਲਡਰ, ਨਿਊ ਟਾਊਨ ਹਾਈਟਸ ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ, ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਸੁਸਾਇਟੀ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਤ੍ਰਿਪੱਖੀ ਸਮਝੌਤਾ ਬਣਦਾ ਹੈ. ਇਹ ਇੱਕ ਮਿਆਰੀ ਫਾਰਮ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਫਾਰਮੈਟ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਕਈ ਹਿੱਸੇ ਖਾਲੀ ਛੱਡ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਹਨ। ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਜਵਾਬੀ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ, ਬਲਕਿ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੰਡੋਮੀਨੀਅਮ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਹਰੇਕ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ ਬਰਾਮਦ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਸਾਡੇ ਨਾਲ ਇਹ ਸਾਂਝ ਇੱਕ ਸੁਤੰਤਰ ਸੰਸਥਾ ਜਾਪਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਅਜਿਹਾ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜੋ ਇਹ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਬਿਲਡਰ ਜਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਏਜੰਟ ਹੈ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 39 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਸੰਕੇਤ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਪਰ ਇਸਦੇ ਗਠਨ ਬਾਰੇ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਨਹੀਂ, ਜਾਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਲਈ, ਸੁਣਵਾਈ ਦੇ ਸਮੇਂ ਇਸਦੀ ਹੋਂਦ ਸਾਡੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਿਖਾਈ ਗਈ ਹੈ.

17. ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ "ਡੀਐਚਡੀਐਲ (ਬਿਲਡਰ) ਜਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਹੋਰ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ....." ਪਰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਜੋੜ "ਜਾਂ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਵਿਕਲਪ ਵਿੱਚ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦਾ ਮਤਲਬ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕੱਢਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਕਿਸੇ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਬਿਲਡਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਵਜੋਂ ਬਣਿਆ ਰਹੇਗਾ। ਕੁੱਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾ ਸਿਰਫ ਅਜਿਹੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਅਸਲ ਸਮਝੌਤਾ ਦੁਬਾਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

18. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਵਿਸ਼ੇ ਦੇ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਬਿਲਡਰ ਦਾ ਕੇਸ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਏ ਹਨ ਪਰ ਕੋਈ ਖਾਸ ਕੇਸ ਨਹੀਂ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਖੁਦ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਕੰਮ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਮੁੱਖ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਲਿਆਂਦਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਮਝਣ ਤੋਂ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਵਿਰੁੱਧ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣ ਲਈ, ਦੋ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਚਾਂ ਨੇ ਆਦੇਸ਼ ਕਿਵੇਂ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲੋੜੀਂਦਾ ਸੀ

ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਤੀਜੀ ਧਿਰ, ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਵਜੋਂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ। ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਸਮੱਗਰੀ ਤੋਂ, ਬਿਲਡਰ ਅਤੇ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਵਿਚਕਾਰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਪ੍ਰਿੰਸੀਪਲ-ਏਜੰਟ ਸੰਬੰਧ ਸਥਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਬਿਲਡਰ, ਸਭ ਤੋਂ ਵਧੀਆ, ਇੱਕ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਏਜੰਸੀ ਦਾ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸੁਵਿਧਾਕਰਤਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ. ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਸਮੁੱਚੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਮੁੱਖ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 20 ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਪਰ ਇਕਾਈ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਦਾਅਵੇ ਦੇ, ਜੋ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਸੇਵਾਵਾਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਚਾਰਜ ਲੈਂਦੇ ਹਨ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਦੋ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਚਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਦੇਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਜਦੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਦੂਜਾ, ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਤੋਂ ਇਹ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਕੋਲ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ ਇਕੱਤਰ ਕਰਨ ਲਈ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸੰਕੇਤ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਬਿਲਡਰ ਦਾ ਆਪਣਾ ਕੇਸ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਨੂੰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ. ਬਾਅਦ ਵਾਲੇ (ਭਾਵ, ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ) ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਇੱਕ ਧਿਰ ਵਜੋਂ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਨਾ ਹੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕਿਸੇ ਦਾਅਵੇ 'ਤੇ ਮੁਕੱਦਮਾ ਚਲਾਇਆ ਹੈ।

19. ਸਾਨੂੰ ਇੱਥੇ ਇਹ ਦੱਸਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰਾਜ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਦੋ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤੋਂ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਨਹੀਂ ਲੱਗਦਾ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਕੀਤੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਇਹ ਨੁਕਤਾ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਮਿਲਣ ਕਾਰਨ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਵੱਲੋਂ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਲਈ ਚਾਰਜ ਲੈਣਾ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਹੈ ਪਰ ਜਿਸ ਸਿਧਾਂਤ 'ਤੇ ਅਸੀਂ ਪਿਛਲੇ ਤਿੰਨ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫਾਂ ਵਿੱਚ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਉਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੁੱਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਖਰਚਿਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਜੜ੍ਹ ਤੱਕ ਜਾਂਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਛੁੱਟੀ ਪਟੀਸ਼ਨ (ਹੁਣ ਅਪੀਲ) ਦੇ ਪੈਰਾ 2 ਡੀ ਵਿੱਚ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਸਵਾਲ, ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਕਵਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਫ਼ੀ ਵਿਆਪਕ ਹੈ. ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਕਿਸੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਜੋ ਦਲੀਲਾਂ ਤੋਂ ਉੱਭਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਸਫਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਉਸ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ. ਨਹੀਂ ਤਾਂ, ਇਸ ਨੂੰ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਉਠਾਉਣ ਵਿੱਚ ਮੁਕੱਦਮੇਦਾਰਾਂ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਗਲਤ ਸਿਧਾਂਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨਾ ਪੈ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਵਿਵਾਦ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਹੈ, ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਭੂਮਿਕਾ ਕਿਸੇ ਵਿਰੋਧੀ ਕਾਰਨ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ ਇੱਕ ਨਿਰਣਾਇਕ ਫੋਰਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਰੇ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ

ਜਨਤਕ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਸਰਗਰਮੀ ਦਾ ਤੱਤ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੁਕਤੇ 'ਤੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਖੋਜ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਨਹੀਂ ਸਮਝਦੇ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਵਿਸ਼ਾ-ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਵਿੱਚ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਚਾਰਜ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਸੀ।

20. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਅਪੀਲ ਦੇ ਤਹਿਤ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀਤਾ ਵੱਲ ਮੁੜਾਂਗੇ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਾਂਗੇ। ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਵਿਵਸਥਾ ਮੁੱਖ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 17 ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ:-

"17. ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ : ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਨੂੰ ਉਪਾਅ: ਅਲਾਟੀ ਇਸ ਗੱਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਉਕਤ ਕੰਪਲੈਕਸ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਤਿਆਗ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 36 (36) ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ ਜਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਜਿਹੀ ਵਧੀ ਹੋਈ ਮਿਆਦ ਹੈ, ਤਾਂ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੋਵੇਗੀ। ਸਧਾਰਣ ਵਿਆਜ @ 6□ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਅਲਾਟੀ ਜਿਸ ਮਿਆਦ ਲਈ ਅਜਿਹੀਆਂ ਰਕਮ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਕੋਲ ਪਈਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਹੋਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

ਹਾਲਾਂਕਿ, ਡੀਐਚਡੀਐਲ, ਆਪਣੇ ਇਕਲੌਤੇ ਵਿਕਲਪ ਅਤੇ ਵਿਵੇਕ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਾ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਡੀਐਚਡੀਐਲ ਸਿਰਫ ਅਲਾਟੀ (ਆਂ) ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਅਤੇ ਸਿਰਫ ਧਾਰਾ 14, 15, 16 ਅਤੇ 50 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਹੋਰ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਤਹਿਤ ਡਿਫਾਲਟ ਨਾ ਹੋਣ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ 36 (36) ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੀ ਦੇਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਾਸਤੇ ਜਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਇਜਾਜ਼ਤ ਅਨੁਸਾਰ ਵਧੀਆਂ ਮਿਆਦਾਂ ਵਾਸਤੇ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ ਦੇ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ 5/- ਰੁਪਏ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਅਨੁਕੂਲਨ ਸਿਰਫ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲੇ ਨਾਮ ਵਾਲੇ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇਣ ਸਮੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਨਾ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

21. ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ, ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਖੁਦ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਸੋਧਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕੁਝ ਲਾਭ ਮਿਲੇ ਸਨ। ਇਹ 26 ਮਾਰਚ 2009 ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ (ਪੰਨਾ ਤੇ)

ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਪੇਪਰ ਬੁੱਕ ਦਾ 223) ਇਸ ਸੰਚਾਰ ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸਾ ਇਹ ਹੈ:-

"ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ "ਨਿਊ ਟਾਊਨ ਹਾਈਟਸ" ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਇੱਥੇ ਇਹ ਦੱਸਣਾ ਚਾਹਾਂਗੇ ਕਿ "ਨਿਊ ਟਾਊਨ ਹਾਈਟਸ" ਦੇ ਸਾਰੇ ਸੈਕਟਰਾਂ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਜਾਣਦੇ ਹੋ, ਅਸੀਂ ਇੱਕ ਬਹੁਤ ਹੀ ਅਨੁਕੂਲ ਸੰਗਠਨ ਹਾਂ, ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਅੰਤਮ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨਾ ਚਾਹਾਂਗੇ, ਜਿਸ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ। ਜਿਵੇਂ ਹੀ ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਾਂਗੇ. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਤੁਹਾਡੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਡਰ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਧਾਰਾ ਨੰਬਰ 17 ਨੂੰ ਸੋਧ ਕੇ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਪੀਐਸਐਫਟੀ ਕਰਨਯੋਗ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਦੁੱਗਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਹੱਦ ਤੱਕ ਸੋਧਦੇ ਹਾਂ, ਜੋ ਪਹਿਲਾਂ ਲਾਗੂ 5/- ਪੀਐਸਐਫਟੀ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜੇ ਗਾਹਕ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਦੇਰੀ ਲਈ ਉਸੇ ਦਰ, ਭਾਵ 10/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਹੋਲਡਿੰਗ ਚਾਰਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੀ ਆਪਣੀ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ 3 ਸਾਲ ਦੇ ਪਿੱਛੇ ਖੜ੍ਹੇ ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਦੱਸ ਚੁੱਕੇ ਹਾਂ. ਅਸੀਂ ਇਸ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਸੋਧ ਕੇ 'ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 3 ਸਾਲ' ਦੀ ਬਜਾਏ "ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 3 ਸਾਲ" ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਸੀ।

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਬਾਰੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਪਿਛਲੇ ਪੈਰਾ ਵਿੱਚ ਵੀ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਸੋਧ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਵਾਲ ਚੁੱਕੇ ਗਏ ਹਨ।

22. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪੈਰਾ 15 ਅਤੇ 16 ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਨ ਦੇ ਤਰਕ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਸੋਧ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੈ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"15. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇ 26.03.2009 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਲਾਭਾਂ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕਰ ਰਿਹਾ ਹੈ

ਬਾਕੀ ਲਾਭ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ, ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਢੰਗ ਨੂੰ "ਨਿਰਮਾਣ ਲਿੰਕਡ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ" ਵਜੋਂ ਬਦਲ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਮਈ, 2009 ਵਿੱਚ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਾਰਚ, 2009 ਤੱਕ ਦੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਇਸ 'ਤੇ 26.03.2009 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਲਾਭਾਂ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ 2010 ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਸਮੇਂ ਕਿਸ਼ਤ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮਿਤੀ 16.03.2012 ਦੇ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਸਮੇਂ ਟੈਰੇਸ ਫਲੋਰ ਸਲੈਬ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 18.06.2012 ਨੂੰ ਮੰਗ ਨੋਟਿਸ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ 28.02.2013 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਲੇਖਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਤੇ 10.06.2013 ਨੂੰ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਕਬਜ਼ਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਕਾਰਜਕ੍ਰਮ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰੇਸ਼ਾਨੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਲਾਭ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬੁਕਿੰਗ ਦੇ ਇੱਕ ਸਾਲ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕੀ ਸੀ। ਜੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ 'ਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ, ਤਾਂ ਇਹ ਕਿਵੇਂ ਉਮੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਬਿਲਡਰ ਨੇ 10.06.2013 ਦੇ ਖਾਤੇ ਦੇ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ

*16. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਸੀਂ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ "ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ" ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਖਾਤੇ ਦਾ 10.06.2013 ਦਾ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਸੀਂ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਵਜੋਂ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਿਆਜ ਅਦਾ ਕਰੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਨੇ **ਡਬਲਯੂਜੀ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫ਼ੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ, (2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 512** ਵਿੱਚ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਕੀਤਾ ਹੈ।*

(ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਤੋਂ ਸ਼ਬਦਾਵਲੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

23. ਪਰ ਅਸੀਂ ਇਸ ਤਰਕ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਅਸਮਰੱਥ ਹਾਂ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮਾਰਚ 2013 ਤੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਅਦਾਇਗੀ ਨੂੰ ਮਾਪਣ ਲਈ ਚੱਲਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਖੁਦ 26 ਮਾਰਚ 2009 ਦੇ ਆਪਣੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਮਿਤੀ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਤ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਤੱਕ ਮੁਆਵਜ਼ਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਮਾਰਚ 2008 ਹੈ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਮਾਰਚ 2011 ਤੋਂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਦੇ ਸਹੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਸਨ।

24. ਸ੍ਰੀ ਮਿਸ਼ਰਾ ਨੇ ਅਪੀਲ ਕੀਤੀ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸਾਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਗਾਹਕਾਂ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਆਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਅਲਾਟੀ ਖੁਦ ਕੇਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਇਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਨਿਰਣਾਇਕ ਫੋਰਮ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਸਕਦਾ ਸੀ। ਪਰ ਸਾਡੇ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦਲੀਲ ਗਲਤ ਹੈ। ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਕਿਸ਼ਤ ਕਲੀਅਰ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਨੌਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਾਫ਼ੀ ਲਾਭ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਦੇਰੀ ਦੇ ਇਸ ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸਮਕਾਲੀ ਖੋਜ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੋਈ ਉਚਿਤ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸ੍ਰੀ ਮਿਸ਼ਰਾ ਨੇ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚ 10 ਜੂਨ, 2013 ਦੇ "ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼" ਪੱਤਰ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਹੈ ਕਿ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਅੱਗੇ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਬਿਲਡਰ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਲੈਂਦਾ ਤਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਪੇਪਰਬੁੱਕ ਦੇ ਪੰਨਾ 235 'ਤੇ ਜੋੜੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਸਿਰਫ ਖਾਤਿਆਂ ਦੇ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਭੇਜਣ 'ਤੇ ਸਰੀਰਕ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ 9,00,382/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਸੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ 'ਤੇ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ 10 ਜੂਨ 2013 ਨੂੰ ਖਾਤੇ ਦਾ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਖਾਤਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ 'ਤੇ ਸ਼ਰਤ ਸੀ ਅਤੇ, ਕਿਉਂਕਿ ਖਾਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਮੰਗ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ, ਬਿਲਡਰ ਇਹ ਦਲੀਲ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਕਿ 10 ਜੂਨ 2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸੀ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਫਲੈਟ ਦਾ ਅੰਤਰਿਮ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਅਤੇ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦਾ ਉਚਿਤ ਫੈਸਲਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਨਾਲ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਈਆਂ ਹੋਣਗੀਆਂ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਵਿਵਹਾਰ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਪਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ।

25. **ਡੀਐਲਐਫ ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਡੀਐਸ ਢਾਂਡਾ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਦੋ ਤਾਲਮੇਲ ਬੈਂਚਾਂ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਰਿਲਾਇੰਸ ਨੂੰ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।** [(2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 318] ਅਤੇ **ਡੀਐਲਐਫ ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਕੈਪੀਟਲ ਗ੍ਰੀਨਜ਼, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ.** [(2020] ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਸਸੀ 1125] ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਕਿ "ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ" ਸਿਰਫ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਪਰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਮੰਨ ਲਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ

[(2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 318] ਵਿੱਚ ਰਿਪੋਰਟ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਅਸਲ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ 'ਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਵਿਆਜ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਤੇ ਤਾਲਮੇਲ ਬੈਂਚ ਨੇ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। **ਕੈਪੀਟਲ ਗ੍ਰੀਨਜ਼ ਫਲੈਟ ਬਾਇਰਜ਼ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ** (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵਜੋਂ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਬਾਅਦ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਉਸ ਕੇਸ ਦੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਸਮਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਚੱਲਣਾ ਬੰਦ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਪਰ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕੋਈ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ. ਸ੍ਰੀ ਮਿਸ਼ਰਾ ਨੇ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਸਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵੀ ਸਾਡੇ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਲਿਆਉਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਪਰ ਵਿਚੋਲਗੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਸਫਲ ਰਹੀ ਅਤੇ ਅਸੀਂ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿਚੋਲਗੀ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਦੌਰਾਨ ਕੀ ਹੋਇਆ ਇਸ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦੇ

26. **ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ** [(2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 512] ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਅਨੁਪਾਤ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਇੱਕ ਤਾਲਮੇਲ ਬੈਂਚ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਮਝੌਤਾ ਇਕਪਾਸੜ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਅਣਉਚਿਤ ਲਾਭ ਮਿਲਿਆ। ਫ਼ੈਸਲੇ ਦਾ ਸੰਬੰਧਿਤ ਪੈਰਾ ਹੇਠਾਂ ਦੁਬਾਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:-

> *"**25**. ਇਕੋ ਇਕ ਮੁੱਦਾ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿਚ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਏਬੀਏ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮਜਬੂਰ ਹਨ ਜੋ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ @ 5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ. ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕਰਨ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਰਿਕਾਰਡ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਏਬੀਏ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ ਤੇ ਇਕਪਾਸੜ ਹੈ. ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਕਾਇਆ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਧਾਰਾ 39 (ਏ) ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ "ਆਪਣੇ ਇਕੱਲੇ ਵਿਕਲਪ ਅਤੇ ਵਿਵੇਕ ਅਨੁਸਾਰ" ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਡਿਊਲ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਨੂੰ ਮੁਆਫ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ, ਇਸ ਸ਼ਰਤ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ 90 ਦਿਨਾਂ ਲਈ ਵਿਆਜ @ 15 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਵਸੂਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਾਧੂ ਸਜ਼ਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ 3% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਵਿਆਜ ਦਰ ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦੇਰੀ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਆਕਰਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ @ 18%*

ਪੀ.ਏ. ਨੱਬੇ ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਡਿਵੈਲਪਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 14 ਦੇ ਤਹਿਤ 5 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਵਿਆਜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਹੈ (ਜੋ ਸ਼੍ਰੀ ਪ੍ਰਸ਼ਾਂਤ ਭੂਸ਼ਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵਿੱਚ 1-1.5 % ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਿਆਜ ਬਣਦਾ ਹੈ) । ਕੀ ਧਾਰਾ 14 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਣਮਿੱਥੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਬੰਨ੍ਹਦੀਆਂ ਰਹਿਣਗੀਆਂ ਚਾਹੇ ਦੇਰੀ ਦੀ ਲੰਬਾਈ ਕੁਝ ਵੀ ਹੋਵੇ? ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 36 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ. ਉਹ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਪੱਧਰੀ ਪਲੇਟਫਾਰਮ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦੇ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬੰਨ੍ਹਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਲੜੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਇਹ ਸਮਝੌਤਾ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਨੂੰ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦਾ।

27. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਖੁਦ ਵਧਾਈ ਗਈ ਹੈ, ਨਾਲ ਹੀ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਦਾਇਗੀ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਵੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਸਾਨੂੰ ਨਹੀਂ ਲਗਦਾ ਕਿ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ 26 ਮਾਰਚ, 2009 ਦੇ ਸੰਚਾਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸੋਧੀਆਂ ਹੋਈਆਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਭਟਕਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਜੁਲਾਈ 2013 ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਉਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਿਆਜ ਨਾਲ ਬਦਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਸਾਡੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ, ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਬਿੰਦੂ 'ਤੇ, ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਨਜ਼ਰੀਆ ਸਹੀ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਸੀ

28. ਹੁਣ ਸਵਾਲ ਆਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਲਈ ਕਿਹੜੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਤਾਰੀਖ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਦੋਵਾਂ ਫੋਰਮਾਂ ਨੇ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਤਾਰੀਖਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਹਨ। ਰਾਜ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ 10 ਜੂਨ, 2013 ਤੋਂ ਪਿਛਲੀ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਾਲ ਕੰਮ ਨਹੀਂ ਕਰਨਾ ਸੀ। ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਦਲੀਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਕੁਝ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਿਖਾਈ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਆਕਾਰ ਦੇ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਲਾਗਤ, ਹੋਰ ਈਡੀਸੀ ਅਤੇ ਆਈਡੀਸੀ ਚਾਰਜ, ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਚਾਰਜ ਆਦਿ ਦੇ ਕਾਰਨ ਕੁਝ ਮੰਗਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ। ਕਿਸ਼ਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਨੌਂ ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੁਝ ਛੋਟਾਂ ਦੇਣ ਤੋਂ ਵੀ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਬਾਰੇ ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫਾਂ ਵਿੱਚ ਚਰਚਾ ਕੀਤੀ ਹੈ। 15 ਨਵੰਬਰ 2018 ਨੂੰ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ,

ਬਿਲਡਰ ਨੇ 10 ਜੂਨ 2013 ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਗਲਤੀ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ (ਭਾਵ, ਅਲਾਟੀ) ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ, ਉਕਤ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਿਲਡਰਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਗਣਨਾ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਦਰਅਸਲ, ਬਿਲਡਰਾਂ ਨੇ ਉਸ ਸਮੇਂ 2,40,210/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਚੈੱਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਨਕਦ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਜਿਹਾ ਵਿਵਹਾਰ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਵਾਦ ਅਜੇ ਵੀ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਨਾਲ ਖਾਤਿਆਂ ਦਾ ਗਲਤ ਸਟੇਟਮੈਂਟ ਭੇਜ ਕੇ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਪਾਈ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਖੋਜ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਕਾਂ ਕਰਕੇ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਰੱਖਿਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਨਜ਼ਰੀਆ ਨਹੀਂ ਅਪਣਾਇਆ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪਾਇਆ ਕਿ 10 ਜੂਨ 2013 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਖਾਤੇ ਦਾ ਬਿਆਨ ਅਤੇ ਉਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਦੋਵਾਂ ਫੋਰਮਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਹੁੰਚੇ ਇਹ ਨਤੀਜੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਸ਼ੰਸਾ 'ਤੇ ਸਨ ਅਤੇ ਸਾਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਖੋਜ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਗਾੜ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ। ਇਸ ਲਈ, 10 ਜੂਨ 2013 ਦੇ ਪੱਤਰ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਪੱਤਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ

29. (i) ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਸੀਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਗਲਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਦੋਵਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨਾਂ ਦੀਆਂ ਖੋਜਾਂ ਦੇ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

(ii) ਜਿਸ ਇਕਾਈ ਨੂੰ ਇਹ ਚਾਰਜ ਬਕਾਇਆ ਹੈ, ਉਸ ਨੇ ਕੋਈ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੇ ਚਾਰਜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਹੱਕਦਾਰ ਇਕਾਈ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਵਿੱਚ ਧਿਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤੇ ਦਾਅਵੇਦਾਰ ਦੀ ਗੈਰ-ਹਾਜ਼ਰੀ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਦੇਣਦਾਰੀ ਜਾਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੇ ਐਲਾਨ ਦੇ ਚਰਿੱਤਰ ਨੂੰ ਮੰਨਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਰਾਹੀਂ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਆਪਣਾ ਦਾਅਵਾ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੀ ਘੋਸ਼ਣਾਤਮਕ ਰਾਹਤ ਵੈਕਯੂਮ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

(iii) ਅਸੀਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅੱਠ ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਜਿਹੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਂਦੇ ਹਾਂ। ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਉਪਰੋਕਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਭਾਵਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ

(iv) ਅਸੀਂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਰਾਜ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀਆਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਬਹਾਲ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਅਸੀਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਮਾਰਚ 2011 ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਵੀਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਦੀ ਪੂਰੀ ਮਿਆਦ ਲਈ 10 ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

(v) ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ 95,136/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਰਲੀ ਭੁਗਤਾਨ ਛੋਟ ਨੂੰ ਵੀ ਐਡਜਸਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਜ਼ਿਕਰ 10 ਜੂਨ 2023 ਦੇ ਖਾਤੇ ਦੇ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

(vi) ਅਸੀਂ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹਾਂ।

30. ਦੋਵੇਂ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਸਿਰਫ ਦੋ ਪ੍ਰਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਹੱਲ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਛੁੱਟੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀਆਂ ਬਾਕੀ ਖੋਜਾਂ ਜਾਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਿਰਵਿਘਨ ਰਹਿਣਗੇ।

31. ਜੁੜੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ ਅਪੀਲਾਂ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

(ਸਹਾਇਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ: ਮਹਿੰਦਰ ਯਾਦਵ, ਐਲਸੀਆਰਏ)

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 ।

Yadwinder Singh
Enrl. No. P/956/2016