[2022] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 376

ਸਮ□ੱਧੀ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ

ਬਨਾਮ

ਮੁੰਬਈ ਮਹਾਲਕਸ਼ਮੀ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ

(ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4000 ਦੀ 2019)

ਜਨਵਰੀ 11, 2022

[ਡਾ. ਧਨੰਜ□ ਵਾਈ. ਚੰਦ੍ਰਚੂੜ ਅਤੇ ਏ. ਐਸ. ਬੋਪੰਨਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 – ਧਾਰਾਵਾਂ 2(1)(ਡੀ), 2(1)(ਜੀ) ਅਤੇ 24ਏ – ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਮਾਲਕੀਅਤ ਫਲੈਟਸ (ਨਿਰਮਾਣ, ਵਿਕਰੀ, ਪ੍ਰਬੰਧ ਅਤੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਪ੍ਰਚਾਰ ਦਾ ਨਿਯਮਨ) ਐਕਟ, 1963 – ਧਾਰਾਵਾਂ 3,6 – ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤੇ ਅਤੇ ਵਿਅਕਤੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਕੀਤੇ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਕੋ-ਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਹੈ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ 1993 ਵਿੱਚ ਫਲੈਟਾਂ ਬੁੱਕ ਕੀਤੀਆਂ ਅਤੇ 1997 ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ – ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨਗਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ – ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ, ਵਿਅਕਤੀ ਫਲੈਟ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਬਿਜਲੀ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਲਈ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ – ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਯਤਨਾਂ ਕਾਰਨ ਅਸਥਾਈ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਦਿੱਤੇ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਧਾਰਣ ਦਰ ਨਾਲੋਂ 25% ਜ਼ਿਆਦਾ ਦਰ ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਚਾਰਜਿਜ਼ 50% ਜ਼ਿਆਦਾ ਦਰ ਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨੇ ਪਏ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰਾਜ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ.) ਮੁੰਬਈ ਅੱਗੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਲਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ – ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ; ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਵਾਧੂ ਪਾਣੀ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇਣ ਦਾ ਵੀ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ – ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ – ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਹ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਬਾਰ ਸੀ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਅਧੀਨ ਬਣਤਰ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਵਸੂਲੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਕੁਦਰਤ ਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਸੀ – ਫੈਸਲਾ: ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਟਾਈਟਲ ਨੂੰ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਨਾਲ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸੀ – ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਇੱਕ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਲਈ ਹੈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ – ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਲਗਾਤਾਰ ਅਸਫਲਤਾ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਓਨਰਸ਼ਿਪ ਫਲੈਟਸ ਐਕਟ (ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ) ਅਧੀਨ ਜਵਾਬਦੇਹ ਉੱਤੇ ਲਾਏ ਗਏ ਦਾਇਤਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ – ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉੱਤਪੰਨ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮਿਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ – ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ ਆਪਣੇ ਆਪ ਨੂੰ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਵਜੋਂ ਅਧਿਕਾਰਤ ਹਨ ਕਿ ਉਹ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਉੱਤਪੰਨ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਲਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉੱਚੇ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ) ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਿੱਚ – ਜਦੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਉੱਚੇ ਟੈਕਸਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਬਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ, ਇੱਕ ਸੰਕੀਰਣ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੇ ਕਲਿਆਣ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ – ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਬਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ – ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਉਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ – ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਐਕਟ, 1963 – ਐਸ.22.

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1.1. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 24A ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੀ ਅਵਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਰਜ

ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਉੱਤਪੰਨ ਹੋਈ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਉੱਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਐਕਟ 1963 ਦੀ ਧਾਰਾ 22 ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਅਨੁਬੰਧ ਜਾਂ ਟੋਰਟ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੀ ਗਣਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਅਨੁਬੰਧ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਹਰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਜਦੋਂ ਉਲੰਘਣਾ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ, ਇੱਕ ਤਾਜ਼ਾ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਪਾਰਟੀ ਲਗਾਤਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਲਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਦਾਇਤਵ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਓਨਰਸ਼ਿਪ ਫਲੈਟਸ (ਨਿਰਮਾਣ, ਵਿਕਰੀ, ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਪ੍ਰਚਾਰ ਦੇ ਨਿਯਮਨ) ਐਕਟ 1963 (ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ) ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਉੱਤੇ ਕੁਝ ਆਮ ਦਾਇਤਵਾਂ ਲਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਇਤਵ ਅੰਤਰਗਤ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦੀ ਕਿਸਮ, ਜ਼ਮੀਨ ਉੱਤੇ ਬੋਝ, ਫਿਕਸਚਰਜ਼, ਫਿਟਿੰਗਜ਼ ਅਤੇ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਬਾਰੇ ਖੁਲਾਸੇ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਪੂਰਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਇੱਕ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਵਿਚਕਾਰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਅਧੀਨ ਲਾਈ ਗਈ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 11,12 ਅਤੇ 15]

1.2. ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 3 ਅਤੇ 6 ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਕਿ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਨੂੰ ਫਲੈਟ-ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਨਗਰ ਕਰ, ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਜ਼ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਚਾਰਜਜ਼ ਵਰਗੇ ਖਰਚੇ ਅਦਾ ਕਰਨੇ ਪੈਂਦੇ ਹਨ। ਜੇਕਰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਅਜਿਹੇ ਚਾਰਜਜ਼ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। [ਪੈਰਾ 17]

1.3. ਇਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਅਤੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਏ ਜਾਣ ਤੱਕ ਸੰਬੰਧਿਤ ਚਾਰਜਜ਼ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਸਮੇਂ ਅਤੇ ਫਿਰ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਨ, 1998 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਖਿਲਾਫ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ 20 ਅਗਸਤ 2014 ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ। ਹੋਰ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਇਨ੍ਹਾਂ 4 ਮਹੀਨਿਆਂ ਤੋਂ ਪਰੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਜੁਰਮਾਨਾ ਵੀ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। 2014 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅੱਜ ਤੱਕ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਆ ਹੈ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਵੱਲੋਂ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਕਾਰਨ, ਨਗਰ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਉੱਚੇ ਕਰਾਂ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਜ਼ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ 'ਤੇ ਸਿੱਧਾ ਅਸਰ ਪਿਆ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਲਗਾਤਾਰ ਅਸਫਲਤਾ ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਅਧੀਨ ਜਵਾਬਦੇਹ 'ਤੇ ਲਾਏ ਗਏ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉੱਤਪੰਨ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀਮਾਬੱਧੀ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕੀ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦੀ। [ਪੈਰਾ 18]

2. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਅੱਗੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਕੇ ਉਚਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤੋਂ ਉੱਤਪੰਨ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਖੁਦ ਨੂੰ ਇਸ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਉੱਤਪੰਨ ਪਰਿਣਾਮਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਨੇ ਨਗਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ 'ਤੇ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਉੱਚੇ ਕਰਾਂ ਦਾ ਬੋਝ ਪਾਇਆ ਹੈ। 20 ਅਗਸਤ 2014 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਆ ਹੈ। ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੋਰਸ ਦਾ ਪਾਲਣ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਲਾਏ ਗਏ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਚੋਟ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਖਿਲਾਫ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਉੱਚੇ ਕਰਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸੀਮਾਬੱਧੀ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਣਾ, ਇੱਕ ਸੰਕੀਰਣ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੇ ਕਲਿਆਣ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ। [ਪੈਰਾ 19]

3. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(d) ਇੱਕ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਲਈ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ 'ਘਾਟ' ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(1)(g) ਅਧੀਨ ਉਸ ਸੇਵਾ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਪਰਿਆਪਤਾ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਗਈ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਨਾਲ ਹੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਾਲ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੀ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਇੱਕ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਘਾਟ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਉੱਤਪੰਨ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਉੱਚੇ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ) ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਲਈ। [ਪੈਰਾ 21 & 22]

ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫ਼ੁਰ ਰਹਮਾਨ ਖਾਨ & ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਹੋਰ (2020) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 512 : [2020] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 136; ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਇੰਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ (2019) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 725 : [2019] 5 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1169 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਕ੍ਰਿਸ਼ਨਾ ਸਾਵਲਰਾਮ ਪੂਜਾਰੀ ਵਾਘਮਾਰੇ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਗਣੇਸ਼ਵਰ ਮਹਾਰਾਜ ਸੰਸਥਾਨ ਏ.ਆਈ.ਆਰ. 1959 ਐਸ.ਸੀ. 798 : [1982] 2 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 476; ਸੀ.ਡਬਲਿਊ ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਸ਼ ਸੇਠ (1981) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 790 : [1981] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 419; ਐਮ. ਸਿੱਦੀਕ ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਸ਼ ਦਾਸ (2020) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 1 : [2019] 18 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1 ਅਤੇ ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ. (2019) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 157 : [2019] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 606 – ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਲਾ ਰੈਫਰੈਂਸ

[1982] 2 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 476 ਪੈਰਾ 12 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[1981] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 419 ਪੈਰਾ 13 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2020] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 1 ਪੈਰਾ 14 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2019] 18 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 136 ਪੈਰਾ 21 ਤੇ ਨਿਰਭਰ

[2019] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1169 ਪੈਰਾ 21 ਤੇ ਨਿਰਭਰ

[2019] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 606 ਪੈਰਾ 21 ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰਤਾ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 4000 ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 03.12.2018 ਦਾ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਡਿਸਪਿਊਟਸ ਰੈਡ੍ਰੈਸਲ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 3229 ਦੇ 2016 ਦਾ।

ਨਿਸ਼ਕਰਸ਼.....17* ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ. [ਡਾ. ਧਨੰਜ ਵਾਈ. ਚੰਦ੍ਰਚੂੜ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

ਤੱਥਪੂਰਨ ਪਿਛੋਕੜ

1. ਇਹ ਅਪੀਲ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ1 ਦੀ 3 ਦਸੰਬਰ 2018 ਦੀ ਇੱਕ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਉੱਠੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਨਗਰ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਤਿਰਿਕਤ ਟੈਕਸਾਂ ਅਤੇ ਚਾਰਜਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਸੇਵਾ ਦੀ ਕਮੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸੀ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਹ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਵਰਜਿਤ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਰੱਖੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਰਿਕਵਰੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਸੀ।

2. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਸਹਿਕਾਰੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ 'ਏ' ਅਤੇ 'ਬੀ' ਵਿੰਗਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮਹਾਰਾਸ਼ਟਰ ਓਨਰਸ਼ਿਪ ਫਲੈਟਸ (ਨਿਰਮਾਣ, ਵਿਕਰੀ, ਪ੍ਰਬੰਧਨ ਅਤੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇ ਪ੍ਰਚਾਰ ਦੇ ਨਿਯਮਨ) ਐਕਟ 19632 ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਅਕਤੀ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨਾਲ ਫਲੈਟਾਂ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਕੀਤੇ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ 1993 ਵਿੱਚ ਫਲੈਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤੇ ਸਨ ਅਤੇ 1997 ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਨੁਸਾਰ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨਗਰ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਦਮ ਚੁੱਕਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ, ਵਿਅਕਤੀ ਫਲੈਟ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਬਿਜਲੀ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਲਈ ਯੋਗ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਯਤਨਾਂ ਕਾਰਨ, ਨਗਰ ਪ੍ਰਸ਼ਾਸਨ ਵੱਲੋਂ ਅਸਥਾਈ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਦਿੱਤੇ ਗਏ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਸਾਧਾਰਣ ਦਰ ਨਾਲੋਂ 25% ਜ਼ਿਆਦਾ ਦਰ 'ਤੇ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜ ਦੇਣੇ ਪਏ।

3. 8 ਜੁਲਾਈ 1998 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰਾਜ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਮੁੰਬਈ ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ। 7 ਅਪ੍ਰੈਲ 2014 ਨੂੰ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਵਾਰੀ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 18 ਅਪ੍ਰੈਲ 2014 ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਦੇਣ ਯੋਗ ਰਾਸ਼ੀ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ। 20 ਅਗਸਤ 2014 ਦੇ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਐਸਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ੇ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਐਸਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵੀ ਦੇਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਤਿਰਿਕਤ ਪਾਣੀ ਚਾਰਜਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਰੁ. 1,000,000 - ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ।

4. 28 ਦਸੰਬਰ 2015 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ, ਜਿਸ ਦੀ ਰਕਮ ਰੁ. 3,56,42,257/- ਸੀ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੀ 20 ਅਗਸਤ 2014 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਫਾਜ਼ ਲਈ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅਤੇ ਟੈਕਸ ਦੀ ਰਕਮ ਰੁ. 2,60,73,475/- ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ ਅਤੇ ਅਸੁਵਿਧਾ ਲਈ ਰੁ. 20,00,000/- ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ4$_{\text{SUPERSCRIPT}}$ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

5. ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਵਾਧੂ ਪਾਣੀ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਦੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਨਾ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਕਾਰਨ ਹੈ। ਭਾਵੇਂਕਿ, ਕਾਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ 7 ਅਪ੍ਰੈਲ 2014 ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਕਥਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਪਣੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਰੁ. 1 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਦੇਣ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ। ਕਾਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ 15 ਦਸੰਬਰ 2015 ਨੂੰ ਵੀ ਉਸ ਸਮੇਂ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਜਦੋਂ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਨੁਸਾਰ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 24A ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

6. ਦੋਸ਼ਪੂਰਨ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਇਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਰੱਖੀ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ:

(i) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ 1993 ਵਿਚ ਫਲੈਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤੇ ਸਨ ਅਤੇ 1997 ਵਿਚ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਉਦੋਂ ਤੋਂ ਅਨੰਦ ਲਓ. ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਵਾਬਦਾਤਾ-ਬਿਲਡਰ;

(ii) ਕਾਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਉਸ ਸਮੇਂ ਉੱਤਪੰਨ ਹੋਇਆ ਜਦੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਨਗਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਕਾਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਦੇ ਉੱਤਪੰਨ ਹੋਣ ਦੇ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ;

(iii) ਚੂੰਕਿ ਕਾਰਨ ਦਾ ਕਾਰਨ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਉੱਤਪੰਨ ਹੋਇਆ ਜਦੋਂ ਨਗਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਵਾਧੂ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਇਸ ਲਈ ਸੀਮਾ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵੀ ਇਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਈ ਅਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਾਲੇ ਸੰਚਾਰ ਦੁਆਰਾ ਵਧਾਈ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦੀ;

(iv) ਦਾਅਵੇ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜੋ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਗੈਰ-ਉਪਲਬਧਤਾ ਕਾਰਨ ਲਗਾਤਾਰ ਕਾਰਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਪਣੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਸੰਬੰਧੀ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਨਹੀਂ ਮੰਗੀ ਸੀ। ਜੋ ਇੱਕੋ ਰਾਹਤ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ ਉਹ ਹੈ ਉੱਚ ਟੈਕਸਾਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਰੁ. 2.60 ਕਰੋੜ ਦੀ ਵਾਪਸੀ।

7. ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਗੁਣਾਂ 'ਤੇ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇਸ ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਤੋਂ ਵਸੂਲੀ ਲਈ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਉਹਨਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦਾ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਜਾਂ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜ ਲਗਾਏ ਗਏ ਸਨ। ਚੂੰਕਿ ਇਹ ਸੇਵਾਵਾਂ ਨਗਰ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ 'ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986' ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(ਡੀ) ਅਧੀਨ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ। ਇਸ ਲਈ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਬਾਰਡ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਅਧੀਨ ਬਣਾਉਣਯੋਗ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

ਬੀ ਵਕੀਲਾਂ ਦੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ

8. ਸੁਨੀਲ ਫਰਨਾਂਡਿਸ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ:

(i) ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਕਾਰਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ;

(ii) ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ 'ਤੇ 25% ਅਧਿਕ ਰਕਮ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਾਂ ਵੱਲ 50% ਅਧਿਕ ਅਦਾ ਕਰਨੀ ਪਈ ਹੈ;

(iii) ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਅਧੀਨ, ਬਿਲਡਰ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰੇ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ ਹੈ; (iv) ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਵਧੀਆ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਾਂ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਭੁਗਤੇ ਗਏ ਅਤਿਰਿਕਤ ਚਾਰਜ ਜਾਂ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਰੁ. 1 ਕਰੋੜ ਦੀ ਰਕਮ ਇੱਕ ਵਾਰੀ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਰਕਮ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ।

(v) ਇੱਕ ਵਾਰੀ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦਾ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਲੰਬਿਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਕੋਈ ਸੰਬੰਧ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਾਂ ਅਤੇ ਖਾਮੀਆਂ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਜੁਰਮਾਨਾ ਦੇਣ ਲਈ;

(vi) ਜਦੋਂ ਵਸਨੀਕ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਪ੍ਰਾਂਗਣ ਵਿੱਚ ਰਹਿਣ ਲੱਗ ਪਏ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ

ਚਾਰਜਾਂ ਵੱਲ ਵਧੀਆ ਰਕਮ ਖਰਚ ਕਰਨੀ ਪਈ। ਇਹ ਚਾਰਜ ਸਾਲਾਨਾ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਲਾਏ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਕਾਰਨ ਜਾਰੀ ਰਹੇ ਹਨ;

(vii) ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਅਨੁਚਿਤ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਚੌਬੀਸ ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਵੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 20 ਅਗਸਤ 2014 ਨੂੰ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਅਨੁਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਅਨੁਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਕਾਰਨ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਖਿਲਾਫ ਗੈਰ-ਜਮਾਨਤੀ ਵਾਰੰਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ; ਅਤੇ

(viii) ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨਾਲ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਅਧੀਨ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਇਤਵ ਹੈ। ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਖਾਮੀ ਕਾਰਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਵਾਧੂ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ 1986 ਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਹੈ।

9. ਇਨ੍ਹਾਂ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ਾਂ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦਿਆਂ, ਮਿਸਟਰ ਅਤੁਲ ਬਾਬਾਸਾਹੇਬ ਦਾਖ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ, ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ:

(i) ਜਦੋਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ 1997 ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਫਲੈਟ-ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ;

(ii) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲਿਆ ਤਾਂ ਜੋ ਉਹ ਅੰਦਰੂਨੀ ਸਜਾਵਟ ਨੂੰ ਨਵੀਨੀਕਰਨ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਬਣਾ ਸਕਣ

(iii) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਨਿਰਮਾਣ ਕੀਤੇ ਜਿਸ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ;

(iv) 2014 ਵਿੱਚ ਇੱਕ-ਵਾਰੀ ਸੈਟਲਮੈਂਟ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਵਾਧੂ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਨਹੀਂ ਸੀ;

(v) 1998 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਵਾਧੂ ਪਾਣੀ ਚਾਰਜਾਂ ਦੀ ਸਮੱਸਿਆ ਉਠਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ 1,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। 2 ਮਈ 2016 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ 20 ਅਗਸਤ 2014 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਕਾਰਜਾਨੂੰਹ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਵਿੱਚ 11,55,885/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ;

(vi) ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਣ 1997 ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 18 ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ;

(vii) ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਪਿਛਲੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀਆਂ ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਦੇ ਤਿਆਗ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ;

(viii) ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 6 ਅਧੀਨ, ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੱਕ ਸਾਰੇ ਬਾਹਰਲੇ ਚਾਰਜ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ 1997 ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਮਿਲਿਆ ਸੀ ਅਤੇ 1997 ਤੱਕ ਦੀ ਕੋਈ ਰਕਮ ਦਾ ਦਾਵਾ ਨਹੀਂ ਹੈ;

(ix) ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 12 ਅਨੁਸਾਰ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੇ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਚਾਰਜ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ;

(x) ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਪਾਣੀ ਸਪਲਾਈ ਦਾ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਪਾਣੀ ਅਤੇ ਸੰਪਤੀ ਟੈਕਸ ਲਈ ਕੋਈ ਭੁਗਤਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਅਤੇ

(xi) ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੋਈ ਅਨੁਬੰਧ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਵਿੱਚ।

ਸੀ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ

10. ਅਪੀਲ ਦੀ ਮੂਲ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਬਰਕਰਾਰੀ ਅਤੇ ਇਹ ਕਿ ਕੀ ਇਹ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕੀ ਗਈ ਹੈ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਉਸ ਸਮੇਂ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਜਦੋਂ ਨਗਰ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਵਿੱਚ ਉੱਚ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਉੱਦਮ ਹੋਣ ਦੇ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਲਗਾਤਾਰ ਜਾਰੀ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੇ ਉੱਚ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਜਾਰੀ ਰੱਖੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ।

11. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 24ਏ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੀ ਅਵਧੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਪੈਦਾ ਹੋਈ ਹੈ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ।

“31. […] ਕੀ ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਦਾ ਵਿਵਹਾਰ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਗਿਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ? ਇਹ ਸਵਾਲ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਤਰਕ ਲਈ ਸਾਡੇ ਫੈਸਲੇ ਲਈ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਕੀ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਉੱਦਮ ਦੇ ਦਿਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਹੋਇਆ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ? ਇਸ ਤਰਕ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣ ਲਈ ਇਹ ਯਾਦ ਰੱਖਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 23 ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕਰਦੀ ਬਲਕਿ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦੀ ਬਿਲਕੁਲ ਮੂਲ ਗੱਲ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਕਾਰਵਾਈ ਹੈ ਜੋ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਚੋਟ ਦਾ ਸਰੋਤ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਨੂੰ ਉਸ ਚੋਟ ਦੇ ਜਾਰੀ ਰਹਿਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਗਲਤ ਕਾਰਵਾਈ ਇੱਕ ਚੋਟ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਪੂਰੀ ਹੋ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਭਾਵੇਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਰੀ ਰਹੇ, ਫਿਰ ਵੀ ਕੋਈ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇਕਰ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇੱਕ ਗਲਤ ਕਾਰਵਾਈ ਅਜਿਹੇ ਸੁਭਾਵ ਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਨਾਲ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਚੋਟ ਆਪਣੇ ਆਪ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਾਰਵਾਈ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਗਿਣੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਕਾਰਵਾਈ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਚੋਟ ਅਤੇ ਉਸ ਚੋਟ ਦੇ ਕਹੇ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿੱਚ ਫਰਕ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਉਹ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਹੀ ਹੈ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀਆਂ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਵਰਣਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 23 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।”

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

12.ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਟਰੱਸਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਗੁਰਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਰਾਸਤੀ ਪੂਜਾਰੀਆਂ ਵਜੋਂ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਦੀ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਬੇਦਖਲ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਜਾਰੀ ਬੇਦਖਲੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਇਆ, ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਤਦ ਪੂਰਾ ਹੋ ਗਿਆ ਜਦੋਂ ਉਹ ਬੇਦਖਲ ਕੀਤੇ ਗਏ।

13. ਸੀ.ਡਬਲਿਊ.ਟੀ. ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਸ਼ ਸੇਠ7$_{SUPERSCRIPT}$ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇੱਕ ਦੋ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇਸ ਸਵਾਲ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕੀ ਵੈਲਥ ਟੈਕਸ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰਿਟਰਨ ਦਾਖਲ ਨਾ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਜਸਟਿਸ ਈ.ਐਸ. ਵੇਂਕਟਰਾਮਯਾਹ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸਿੱਖਿਆ ਮੁਖੀ ਨਿਆਂਕਾ ਉਸ ਸਮੇਂ ਸਨ) ਨੇ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ

ਕਿ:

"11. […] ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉਲੰਘਣਾ ਵਾਲਾ ਕਾਨੂੰਨ ਗਲਤੀਕਾਰ ਨੂੰ ਲਗਾਤਾਰ ਦੰਡ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਚੂਕ ਜੋ ਪੂਰੀ ਹੋ ਚੁੱਕੀ ਹੈ ਪਰ ਜਿਸਦਾ ਅਸਰ ਇਸਦੀ ਪੂਰਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਚੂਕ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਉਚਿਤ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਲਈ ਉਤਸੁਕ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਕਿ ਕੋਈ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਚੂਕ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਜਾਂ ਚੂਕ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਸ਼ਬਦ ਨਾ ਹੋਣ ਜੋ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਕਿ ਵਿਧਾਨ ਸਭਾ ਦੀ ਇਹੀ ਮੰਸ਼ਾ ਸੀ। ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਦੋਂ ਵੀ ਦੰਡ ਲਗਾਉਣ ਦਾ ਸਵਾਲ ਉੱਠਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਲੋੜੀਂਦੇ ਰਿਟਰਨ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਉਚਿਤ ਕਾਰਨ ਦੇ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਤਾਂ ਫਿਰ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਮਾਪਦੰਡ ਅਨੁਸਾਰ ਦੰਡ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਰਿਟਰਨ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਦੀ ਚੂਕ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਦੰਡ ਨੂੰ ਬਿਨਾਂ ਦੰਡ ਦੇ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਅਤੇ ਜਿਸ ਦਿਨ ਇਹ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਤਰ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਟੈਕਸ ਜਾਂ ਸੰਪਤੀ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਲਈ ਦੰਡ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰ ਚੂਕ ਹਾਲਾਂਕਿ ਕੇਵਲ ਇੱਕ ਹੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਬਿਨਾਂ ਦੰਡ ਦੇ ਰਿਟਰਨ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਦੇ ਆਖਰੀ ਦਿਨ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੇ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ। ਚੂਕ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹਾਲਾਂਕਿ, ਹਰ ਦਿਨ ਇੱਕ ਨਵਾਂ ਕਾਰਣ ਨਹੀਂ ਬਣਾਉਂਦਾ। "ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਕਾਰਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ" ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਦਿਆਂ ਲਾਰਡ ਲਿੰਡਲੇ ਨੇ ਹੋਲ ਬਨਾਮ ਚਾਰਡ ਯੂਨੀਅਨ [(1894) 1 ਚ ਡੀ 293 : 63 ਐਲਜੇ ਚ 469 : 70 ਐਲਟੀ 52] ਵਿੱਚ ਟਿੱਪਣੀ ਕੀਤੀ:

"ਕੀ ਹੈ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ? ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਬੋਲਿਆ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਚੀਜ਼ ਨਹੀਂ ਹੈ; ਪਰ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਕਾਰਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹਾ ਕਾਰਨ ਹੈ ਜੋ ਉਸੇ ਕਿਸਮ ਦੇ ਕ੍ਰਿਆਵਾਂ ਜਾਂ ਚੂਕਾਂ ਦੇ ਦੁਹਰਾਉ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।"

(ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀਆਂ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਵੀ ਦਿੱਤੇ:

"17. ਸੱਚਾ ਸਿਦਾਂਤ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਗਲਤੀ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਕੋਈ ਖਾਸ ਕੰਮ ਕਰਨ ਲਈ ਲਾਜ਼ਮੀ ਫਰਜ਼ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਚੂਕ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਮਾਣ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਉਕਤ ਫਰਜ਼ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਕੰਮ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਲਈ ਕਹਿੰਦੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਨੂੰ ਚੰਗੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਰੱਖਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ, ਲਗਾਤਾਰ ਗਾਰੰਟੀ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ, ਰਸਤੇ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਰੋਕਣਾ, ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਪਾਣੀ ਦੇ ਅਵਰੁੱਧ ਬਹਾਵ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਰੋਕਣਾ, ਇੱਕ ਮਨੁੱਖ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀ ਪਤਨੀ ਅਤੇ ਬੱਚਿਆਂ ਨੂੰ ਪਾਲਣ-ਪੋਸਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਜਿਸ ਨੂੰ ਉਹ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਲਈ ਬੱਧ ਹੈ ਅਤੇ ਖਾਣਾਂ ਦੀਆਂ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਜਾਂ ਇੱਕ ਫੈਕਟਰੀ ਨੂੰ ਚਲਾਉਣਾ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਕਾਮਿਆਂ ਦੀ ਭਲਾਈ ਲਈ ਇਰਾਦਾ ਕੀਤੇ ਉਪਾਅਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਲਗਾਤਾਰ ਉਲੰਘਣਾਵਾਂ ਜਾਂ ਗਲਤੀਆਂ ਦੇ ਉਦਾਹਰਣ ਹੋ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜੋ ਨਾਗਰਿਕ ਜਾਂ ਫੌਜਦਾਰੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦੇ ਹਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਦਿਨ ਵਿੱਚ ਦਿਨ।"

14. ਐਮ. ਸਿੱਦੀਕ ਬਨਾਮ ਸੁਰੇਸ਼ ਦਾਸ8$_{SUPERSCRIPT}$ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨ ਬੈਂਚ (ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਾਡੇ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ (ਨਿਆਂਕਾ ਡੀਵਾਈ ਚੰਦਰਚੂੜ) ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ) ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪੂਰਵਾਧਾਰਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ:

8(2020) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 1 "343. ਨਿਰਮੋਹੀ ਅਖਾੜਾ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਸੀਮਾਂਤੀਕਰਣ ਦੀ ਇੱਕ ਦਲੀਲ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦੇ ਸਿਦਾਂਤ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ। ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦਿਆਂ, ਕਾਨੂੰਨੀ ਚੋਟ ਦੇ ਸ੍ਰੋਤ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਚੋਟ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿੱਚ ਫਰਕ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਚੋਟ ਦਾ ਸ੍ਰੋਤ ਕਿਸੇ ਫਰਜ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਸਥਾਪਿਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਕਾਨੂੰਨ, ਸਮਝੌਤੇ ਜਾਂ ਹੋਰ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਰੀ ਰੱਖਣ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਫਰਜ਼ ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਫਰਜ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਇੱਕ ਇਕੱਲੇ ਪੂਰੇ

ਕੀਤੇ ਗਏ ਕੰਮ ਜਾਂ ਚੂਕ ਤੋਂ ਪਰੇ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਸੁਭਾਵ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਇੱਕ ਕਾਨੂੰਨੀ ਚੋਟ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦਾ ਰੂਪ ਧਾਰਨ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਦੇ ਉੱਦਮ ਲਈ, ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਹੋਵੇ ਜੋ ਕਾਰਵਾਈਯੋਗ ਹੋਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਗਲਤੀ ਦੇ ਬਿਨਾਂ, ਕੋਈ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਗਲਤੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਇਹ ਜਾਂਚ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਲਾਈਨ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਹੈ। ਬਿਨਾਂ ਗਲਤੀ ਦੇ ਕੋਈ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ। ਗਲਤੀ ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਫਰਜ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਸਕਾਰਾਤਮਕ ਜਾਂ ਨਕਾਰਾਤਮਕ ਹੋਵੇ, ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਢੰਗ ਵਿੱਚ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਤੋਂ ਬਚਣ ਲਈ। ਇੱਕ ਵਿਅਕਤੀ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਫਰਜ਼ ਦਾ ਇੱਕ ਹੋਰ ਵਿਅਕਤੀ ਵਿੱਚ ਅਧਿਕਾਰ ਦਾ ਪ੍ਰਤੀਬਿੰਬ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਗਲਤੀ ਇੱਕ ਲਗਾਤਾਰ ਫਰਜ਼ ਜਾਂ ਲਗਾਤਾਰ ਸੁਭਾਵ ਦੀ ਫਰਜ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ।

ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਇਹ ਮੂਲਿਆਂਕਣ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੇਵਲ ਇਹ ਤੱਥ ਕਿ ਚੋਟ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਜਾਰੀ ਹੈ, ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਕਾਫੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਜਦੋਂ ਗਲਤੀ ਉਸ ਕ੍ਰਿਆ ਜਾਂ ਚੁੱਕਾਰ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਪੂਰੀ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੋਈ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਪੈਦਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਭਾਵੇਂ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਜੋ ਪ੍ਰਭਾਵ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਉਹ ਜਾਰੀ ਰਹੇ। ਜੋ ਕਿਸੇ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਗਲਤੀ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਉਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਡਿਊਟੀ ਦਾ ਉਲੰਘਣ ਹੈ ਜੋ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਹੈ ਪਰ ਜੋ ਜਾਰੀ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ। ਅਜਿਹੀ ਡਿਊਟੀ ਦਾ ਉਲੰਘਣ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਸੀਮਾਂਕਣ ਦੀ ਇੱਕ ਦਲੀਲ ਦਾ ਬਚਾਅ ਹੁੰਦਾ ਹੈ।

15. ਜਦੋਂ ਇੱਕ ਪਾਰਟੀ ਲਗਾਤਾਰ ਕਾਨੂੰਨ ਜਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੁਆਰਾ ਲਾਏ ਗਏ ਇੱਕ ਦਾਇਤਵ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 3 ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੋਟਰ 'ਤੇ ਕੁਝ ਆਮ ਦਾਇਤਵਾਂ ਲਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦਾਇਤਵਾਂ [...] ਵਿਚਕਾਰ ਜ਼ਮੀਨ ਦੇ ਸਿਰਲੇਖ ਦੀ ਕੁਦਰਤ, ਜ਼ਮੀਨ 'ਤੇ ਬੋਝ, ਫਿਕਸਚਰਜ਼, ਫਿਟਿੰਗਜ਼ ਅਤੇ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਨੂੰ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਬਾਰੇ ਖੁਲਾਸੇ ਕਰਨਾ, ਅਤੇ ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਵੱਲੋਂ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਸਥਾਨਕ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵੇਚਣ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਅਧੀਨ ਲਾਈ ਗਈ ਹੈ।

16. ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 6 ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਤੱਕ ਬਾਹਰਲੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 6 ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ:

“ਇੱਕ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਨੂੰ, ਜਦੋਂ ਉਹ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਿਥੇ ਉਹ ਉਹਨਾਂ ਲੋਕਾਂ ਤੋਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਫਲੈਟ ਲੈ ਲਏ ਹਨ ਜਾਂ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਹਨ, ਬਾਹਰਲੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਰਕਮਾਂ ਇਕੱਠੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ, ਉਸ ਨੂੰ ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਸਾਰੇ ਬਾਹਰਲੇ ਖਰਚੇ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਨਗਰ ਜਾਂ ਹੋਰ ਸਥਾਨਕ ਟੈਕਸ, ਆਮਦਨ ਟੈਕਸ, ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜ, ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਚਾਰਜ, ਰੈਵੇਨਿਊ ਮੁਲਾਂਕਣ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਬੰਧਕ ਜਾਂ ਹੋਰ ਬੋਝਾਂ ਉੱਤੇ ਵਿਆਜ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ), ਉਸ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਸੰਗਠਨ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਤੱਕ ਅਦਾ ਕਰਨੇ ਪੈਣਗੇ, [ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਉਹਨਾਂ ਲੋਕਾਂ ਤੋਂ ਇਕੱਠੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਬਾਹਰਲੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਸਾਰੇ ਜਾਂ ਕੁਝ ਖਰਚੇ ਅਦਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਫਲੈਟ ਲੈਣ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਸੰਗਠਨ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਉਹਨਾਂ ਬਾਹਰਲੀਆਂ ਖਰਚਿਆਂ ਅਤੇ ਜੁਰਮਾਨਾ ਚਾਰਜਿਜ਼ (ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ) ਨੂੰ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਉਹ ਅਦਾ ਕਰਨੇ ਹਨ ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਾਰਵਾਈ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਰਹੇਗਾ ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਜਾਂ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਵੱਲੋਂ ਲਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।]”

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

17. ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 3 ਅਤੇ 6 ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਦਾਇਤਵ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਫਲੈਟ-ਮਾਲਕਾਂ ਨੂੰ ਤਬਦੀਲ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਜ਼ਮੀਨ ਦਾ ਕਿਰਾਇਆ, ਨਗਰ ਟੈਕਸ, ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜ ਅਤੇ ਬਿਜਲੀ ਦੇ ਚਾਰਜ ਵਰਗੇ ਬਾਹਰਲੇ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜਿਥੇ ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਅਜਿਹੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ

ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਪ੍ਰੋਮੋਟਰ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਤਬਦੀਲੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ।

18. ਇਨ੍ਹਾਂ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਅਤੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਸੰਬੰਧਿਤ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕਰਨ ਦਾ ਦਾਇਤਵ ਸੀ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਸਮੇਂ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ, 1998 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਖਿਲਾਫ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ 20 ਅਗਸਤ 2014 ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਚਾਰ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਹੋਰ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਇਸ 4 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਪਰੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। 2014 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅੱਜ ਤੱਕ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ 'ਤੇ ਨਗਰ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਉੱਚ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਿੱਧਾ ਅਸਰ ਪਿਆ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਲਗਾਤਾਰ ਅਸਫਲਤਾ ਐਮ.ਓ.ਐਫ.ਏ. ਅਧੀਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ 'ਤੇ ਲਾਏ ਗਏ ਦਾਇਤਵਾਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇੱਕ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਤੋਂ ਉੱਤਪੰਨ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕੀ ਨਹੀਂ ਗਈ ਹੈ।

19. ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਆਪਣੇ ਚੁਕਾਈ ਗਈ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਰਨ ਕਾਰਵਾਈ ਉਸ ਸਮੇਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਜਦੋਂ ਨਗਰ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੇ ਪਹਿਲੀ ਵਾਰ ਵਧੇਰੇ ਟੈਕਸ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਹੋਰ, ਚੁਕਾਈ ਗਈ ਆਦੇਸ਼ ਇਹ ਵੀ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਾਰ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਸਪਲਾਈ ਲਈ ਕੋਈ ਬੇਨਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨਾਲ ਦੋਨੋਂ ਗਿਣਤੀਆਂ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੇ। ਬੇਸ਼ੱਕ, ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਕਾਰਵਾਈ ਦੇ ਖਿਲਾਫ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਅੱਗੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਉਚਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਰਤਮਾਨ ਵਿੱਚ ਉਸ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਤੋਂ ਉਤਪੰਨ ਐਸ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ। ਪਰ, ਇਹ ਖੁਦ ਨੂੰ ਇਸ ਜਾਰੀ ਗਲਤੀ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਿੱਚ ਉਤਪੰਨ ਹੋਏ ਪਰਿਣਾਮਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਨੇ ਨਗਰ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ 'ਤੇ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਵਧੇਰੇ ਟੈਕਸ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਹਨ। 20 ਅਗਸਤ 2014 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ ਦਿਖਾਈ ਹੈ। ਇਹ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਲੈ ਆਇਆ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਫਰਨਿਸ਼ਿੰਗ ਦੀ ਮੰਗ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕੋਰਸ ਦਾ ਪਾਲਣ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ ਜਖਮ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਤਾਰ ਪੀੜਤ ਰਹੇਗਾ ਸਿਰਫ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਖਿਲਾਫ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ। ਸੀਮਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਾਰ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ, ਜਦੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਵਧੇਰੇ ਟੈਕਸ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਇੱਕ ਸੰਕੀਰਣ ਨਜ਼ਰੀਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ 1986 ਦੇ ਭਲਾਈ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਮੇਲ ਨਹੀਂ ਖਾਂਦਾ।

20. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਗੁਣਾਂ ਬਾਰੇ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸੰਖੇਪ ਵਿਚਾਰ ਕਰਾਂਗੇ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਨਗਰ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉੱਚ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਰਿਕਵਰੀ ਦਾ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵਧਾਉਂਦਿਆਂ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਪਾਣੀ ਜਾਂ ਬਿਜਲੀ ਲਈ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਬਰਕਰਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ।

21. ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(d) ਇੱਕ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਵਿਅਕਤੀ ਵਜੋਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ। 'ਘਾਟਾ' ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(1)(g) ਅਧੀਨ ਉਸ ਸੇਵਾ ਦੀ ਗੁਣਵੱਤਾ ਵਿਚ ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਪਰਿਆਪਤਾ ਵਜੋਂ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਈ ਰੱਖਣੀ ਲੋੜੀਂਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਮਾਨ ਖਾਨ & ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ & ਹੋਰਾਂ$9_{SUPERSCRIPT}$ ਅਤੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ$10_{SUPERSCRIPT}$ ਵਿਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲਤਾ ਜਾਂ

ਅਨੁਬੰਧਕ ਦਾਇਤਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਾ ਕਰਨਾ ਸੇਵਾ ਵਿਚ ਘਾਟਾ ਹੈ। ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ11 SUPERSCRIPT ਵਿਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਸਵਾਲ ਨੂੰ ਵੀ ਵਿਚਾਰਿਆ। ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਠੋਸ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਅਤੇ ਜਵਾਬੀ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰਾਂ ਨੂੰ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਦਾ ਅੰਦਾਜ਼ਾ ਲਗਾਉਣਾ।

22. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿਚ, ਜਵਾਬੀ ਨੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਸਿਰਲੇਖ ਸੋਸਾਇਟੀ ਨੂੰ ਨਾਲ ਹੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਾਲ ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਸੀ। ਜਵਾਬੀ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿਚ ਅਸਫਲਤਾ ਇੱਕ ਘਾਟਾ ਹੈ ਜਿਸ ਲਈ ਜਵਾਬੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਸੋਸਾਇਟੀ ਦੇ ਮੈਂਬਰ 'ਉਪਭੋਗਤਾ' ਵਜੋਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਦੇ ਆਪਣੇ ਹੱਕਾਂ ਵਿਚ ਬਿਲਕੁਲ ਸਹੀ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਘਾਟ ਕਾਰਨ (ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਲਕਾਂ ਵੱਲੋਂ ਉੱਚ ਟੈਕਸ ਅਤੇ ਪਾਣੀ ਦੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ) ਉਤਪੰਨ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ।

ਡੀ ਨਿਸਚਾ

23. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਅਸੀਂ 3 ਦਸੰਬਰ 2018 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਅਤੇ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਬਰਕਰਾਰ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਵਿਵਾਦ ਦੇ ਗੁਣ-ਦੋਸ਼ਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰੇ ਅਤੇ ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਨਿਪਟਾਏ।

24. ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਣ, ਨੂੰ ਰੱਦ ਸਮਝਿਆ ਜਾਵੇਗਾ।

ਬਿਭੂਤੀ ਭੂਸ਼ਣ ਬੋਸ
ਅਪੀਲ ਮਨਜ਼ੂਰ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

Vasu Gupta
Advocate