ਐਮ/ਐਸ ਆਈਆਰਈਓ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ
ਬਨਾਮ
ਅਲੋਕ ਆਨੰਦ ਅਤੇ ਹੋਰ
(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 180 ਦਾ 2022)
ਜਨਵਰੀ 21, 2022

[ਡਾ. ਧਨੰਜ ਵਾਈ ਚੰਦ੍ਰਚੂੜ ਅਤੇ
ਬੇਲਾ ਐਮ ਤ੍ਰਿਵੇਦੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986: ਹਾਊਸਿੰਗ – ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ – ਵਿਕਾਸਕ ਵੱਲੋਂ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨਾ ਸੌਂਪਣਾ – ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸਕ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਅੰਦਰ, ਭਾਵ, 3 ਨਵੰਬਰ 2017 ਤੱਕ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਬਿੰਦੂਆਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ – ਇਸ ਦੇ ਨਾਲ ਹੀ, ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਿਆ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਾਸਕ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਮਾਰਚ 2015 ਤੋਂ, ਜਦੋਂ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣਾ ਸੀ, 18 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ – ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਵਿਕਾਸਕ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇ ਸਕਿਆ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਵਿਕਾਸਕ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਮੂਲ ਰਕਮ 2,23,91,480 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ 'ਤੇ 18 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਬਿਆਜ, ਜਿਸ ਦਿਨ ਰਕਮ ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਵਿਕਾਸਕ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਬਾਵਜੂਦ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੇ, ਇਹ ਨਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ – 17 ਮਈ 2018 ਨੂੰ, ਅਲਾਟੀ ਨੇ ਆਈ.ਏ. ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਈ ਫੋਟੋਆਂ ਦਾ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਲਿਆਂਦਾ ਗਿਆ ਜੋ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਸਨ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਹਾਲਤ 'ਚ ਨਹੀਂ ਸੀ – 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਨੂੰ, ਵਿਕਾਸਕ ਨੇ ਈਮੇਲ ਭੇਜੀ ਕਿ ਸੀਮਿਤ ਕਾਮ ਦੇ ਬਲ ਨਾਲ, ਫਿਨਿਸ਼ਿੰਗ ਦਾ ਕੰਮ ਧੀਮਾ ਸੀ – ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਵਿਕਾਸਕ ਨੇ ਇਹ ਨਹੀਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ 2,23,91,480 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ – ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਹ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 2(1)(d) ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਵਿਕਾਸਕ ਨੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਕੁਝ ਵੀ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਜੋ ਸਾਬਤ ਕਰਦਾ ਹੋਵੇ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ/ਵੇਚਣ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਵਿੱਚ ਲੱਗਾ ਹੋਇਆ ਸੀ – ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ 2,23,91,480 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ 'ਤੇ ਸਾਦੇ ਬਿਆਜ ਦੀ ਦਰ 10.25 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ 2016 ਅਧੀਨ ਉਹ ਬਿਆਜ ਦੀ ਦਰ ਸੀ ਜੋ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸਕ ਵੱਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਵਾਪਸੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ – ਇਸ ਲਈ ਤੁਰੰਤ ਅਪੀਲ – ਫੈਸਲਾ: ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਾਸਕ ਸੀ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਾ ਹੋਣ ਕਾਰਨ – ਹਾਲਾਂਕਿ ਅੰਤਰਿਮ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ 16 ਫਰਵਰੀ 2018 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਡਵੈਲਪਰ ਦੀ 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਦੀ ਈਮੇਲ ਨੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਪਰਯਾਪਤ ਕਾਮ ਦੀ ਫੌਜ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਿਆ – ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਡਵੈਲਪਰ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ – ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਉਚਿਤ ਵਿਆਜ ਦਰ ਨਾਲ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ – ਇੱਕ ਹੋਰ ਸੈੱਟ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਆਪਣੇ ਦੋਸ਼ੀ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ 22 ਨਵੰਬਰ 2021 ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤੱਥ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਸੀ ਕਿ ਡਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਮੁਹੱਈਆ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ – ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ – ਡਵੈਲਪਰ ਨੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਵਾਈ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦੀ ਗੰਭੀਰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕੀਤੀ – ਇਸ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਰਵਾਈਯੋਗ ਹੈ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਚੂੰਕਿ ਅੱਗ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਸਿਰਫ 25 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ,

ਇਸ ਲਈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲਿਵਰੀ ਦਾ ਸਮਾਂ (ਚਾਲੀ ਦੋ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਅਵਧੀ, ਨਾਲ ਹੀ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਕ੍ਰਿਪਾ ਅਵਧੀ) 24 ਸਤੰਬਰ 2017 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ 25 ਸਤੰਬਰ 2017 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਭਾਵੇਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਮੰਨ ਲਈ ਜਾਵੇ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਅੰਤਰਿਮ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ 16 ਫਰਵਰੀ 2018 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਦੀ ਈਮੇਲ ਨੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਪਰਯਾਪਤ ਕਾਮ ਦੀ ਫੌਜ ਦੀ ਗੈਰ-ਮੌਜੂਦਗੀ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਉਚਿਤ ਵਿਆਜ ਦਰ ਨਾਲ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। [ਪੈਰਾ 20, 21]

ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (2021) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 241 – ਵੱਖ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

2.1 ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 268 ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਟਾਵਰ ਡੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਏਬੀਏ 6 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਸਾਈਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 6 ਸਤੰਬਰ 2016 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ। ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 14 ਫਰਵਰੀ 2017 ਨੂੰ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ ਬਿਆਜ ਨਾਲ 18 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਜਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ, ਜੇਕਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਏਬੀਏ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਸਪੈਸੀਫਿਕੇਸ਼ਨਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਨ ਦੇ ਉੱਪਰ ਕੋਈ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਨਾ ਚਾਰਜ ਕਰੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਗਿਆ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਮੂਲ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਬਿਆਜ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ 10.25 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ। [ਪੈਰਾ 23]

(2021) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 241 ਵੱਖਰਾ ਪੈਰਾ 16 ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੇਟ ਜੁਰਿਸਡਿਕਸ਼ਨ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ. 180 ਦੇ 2022।

ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਡਿਸਪਿਊਟਸ ਰੈਡਰੈਸਲ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ 01.11.2021 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਜੱਜਮੈਂਟ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ, ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 1277 ਦੇ 2017 ਵਿੱਚ।

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 268 ਦੇ 2022 ਨਾਲ।

ਅੰਕੁਰ ਸੈਗਲ, ਈ. ਸੀ. ਅਗਰਵਾਲ, ਅਧਿਵਕਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ।

ਮਿਸ. ਨੀਨਾ ਆਰ. ਨਾਰੀਮਨ, ਆਦਿਤਿਆ ਪਰੋਲੀਆ, ਪੀਯੂਸ਼ ਸਿੰਘ, ਨਿਥਿਨ ਚੰਦਰਨ, ਅਕਸ਼ੈ ਸ੍ਰੀਵਾਸਤਵ, ਸੁੰਬੁਲ ਇਸਮਾਇਲ, ਰਾਜੇਸ਼ ਕੁਮਾਰ, ਗੌਰਵ ਜੋਏਲ, ਵੈਭਵ ਗਗਰ, ਮਿਸ. ਸੁਮੇਧਾ ਦਾਨ, ਉਤਕਰਸ਼ ਤਿਵਾਰੀ, ਪਾਈ ਅਮਿਤ, ਅਧਿਵਕਤਾ ਜਵਾਬਦੇਹਾਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਡਾ. ਧਨੰਜ□ ਵਾਈ ਚੰਦਰਚੂੜ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਅਪੀਲਾਂ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਡਿਸਪਿਊਟਸ ਰੈਡਰੈਸਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਉੱਠੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਥੇ ਗੁੜਗਾਂਵ, ਹਰਿਆਣਾ ਦੇ ਸੈਕਟਰ 60 ਵਿੱਚ ਗੋਲਫ ਕੋਰਸ ਐਕਸਟੈਂਸ਼ਨ ਰੋਡ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਆਪਣੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ 'ਸਕਾਈਓਨ' ਦੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਵਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੇ ਹਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ

ਵਿੱਚ ਹੋਮ ਆਟੋਮੇਸ਼ਨ ਉਪਕਰਣਾਂ, ਵਾਈ-ਫਾਈ ਅਤੇ ਉੱਚ-ਅੰਤ ਵੀਡੀਓ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਪ੍ਰਣਾਲੀਆਂ ਵਰਗੀਆਂ ਰਾਜ ਦੀ ਕਲਾ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀਆਂ ਹਨ।

2. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਨੂੰ ਹਰਿਆਣਾ ਦੇ ਟਾਊਨ ਅਤੇ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਲਾ4SUPERSCRIPT ਨੇ 27 ਸਤੰਬਰ 2011 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੂਰੀਆਂ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਕੁਝ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 31 ਜੁਲਾਈ 2012 ਨੂੰ, ਸਟੇਟ ਐਨਵਾਇਰਨਮੈਂਟ ਇੰਪੈਕਟ ਅਸੈਸਮੈਂਟ ਅਥਾਰਿਟੀ, ਹਰਿਆਣਾ ਨੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਇੱਕ ਐਨਵਾਇਰਨਮੈਂਟ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਦਿੱਤੀ।

“ਕੋਪਰਾ” “ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ.” “ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ” “ਟੀ.ਸੀ.ਪੀ. ਹਰਿਆਣਾ” “ਸੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਗੁੜਗਾਂਵ” ਡਾ. ਧਨੰਜ ਵਾਈ ਚੰਦਰਚੂੜ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

16 ਜਨਵਰੀ 2012 ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਯੋਜਨਾ। ਸੀ.ਐਮ.ਸੀ. ਗੁੜਗਾਂਵ ਨੇ 25 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ।

4. 26 ਅਗਸਤ 2016 ਨੂੰ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਟਾਵਰ ਡੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਟੀ.ਸੀ.ਪੀ. ਹਰਿਆਣਾ ਦੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਜਨਰਲ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, 14 ਸਤੰਬਰ 2017 ਨੂੰ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਟਾਵਰ ਬੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

5. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਇਨ੍ਹਾਂ ਆਮ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਪੀਲਾਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸ਼ਿਕਾਇਤਾਂ ਤੋਂ ਉੱਠਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵੱਖਰੇ ਤੱਥ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਇੱਕ ਆਮ ਮੁੱਦਾ ਉਠਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਮੁੱਖ ਅਪੀਲ (ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 180 ਦੇ 2022) ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਬਿਆਨ ਕਰਾਂਗੇ।

6. ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 180 ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 22 ਦਸੰਬਰ 2010 ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਲਈ ਬੁਕਿੰਗ ਅਪਲੀਕੇਸ਼ਨ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ। 14 ਅਕਤੂਬਰ 2010 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਚੈੱਕ ਦੁਆਰਾ ਬੁਕਿੰਗ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਰੁਪਏ 15,00,000 ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ।

7. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 14 ਜਨਵਰੀ 2011 ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਟਾਵਰ ਬੀ ਵਿੱਚ 31ਵੇਂ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਬੀ3203 ਨੰਬਰ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਦਾ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ 2809 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 14 ਫਰਵਰੀ 2012 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ।

8. ਦੁਆਰਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨਾ ਸੌਂਪੇ ਜਾਣ ਕਾਰਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾ, ਪਹਿਲੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ ਦੇ ਅੱਗੇ 3 ਮਈ 2017 ਨੂੰ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਸਨ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੈ:

"i. ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਇਕਾਈ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਲਈ, ਹਰ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਅਤੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਲੈਟਰ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਾਰੀਆਂ ਵਾਧੂ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਅਤੇ ਗੁਣਵੱਤਾ ਦੇ ਮਾਪਦੰਡਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਅਤੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿਓ। ਇਸ ਮਾਨਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਜਾਂ ਇਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੇ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ;

ii. ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰਾਂ ਨੂੰ ਕੁੱਲ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦੀ ਤੁਰੰਤ 100% ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿਓ। 2,23,91,480/- (ਰੁਪਏ ਦੋ ਕਰੋੜ ਲੱਖ ਨੈਵੇਂ ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਚਾਰ ਸੌ ਅਠਾਸੀ ਹੀ)” ਤੇਈ ਲੱਖ ਨੈਵੇਂ ਇੱਕ ਹਜ਼ਾਰ ਚਾਰ ਸੌ ਅਠਾਸੀ ਹੀ) ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ, ਅਤੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੇ ਜੁਰਮਾਨਾ ਵਿਆਜ ਨਾਲ, ਜਦੋਂ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਫਲੈਟ ਦਾ ਪੂਰਾ, ਮੁਕੰਮਲ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ਾ ਇਸ ਮਾਣਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇਸ ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਦਾਖਲ ਕਰਨ ਦੇ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਾਂ ਇਸ ਮਾਣਯੋਗ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਦੇ

ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦੇਣ ਜਾਂ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ;

iii. ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਬਿਆਜ (@ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ, ਜੋ ਕਿ ਮਾਰਚ 2015 ਤੋਂ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੱਕ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ, ਜਿਸ ਦਿਨ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਉੱਤੇ) ਦੇਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਸਾਰੇ ਜ਼ਰੂਰੀ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ ਅਤੇ ਆਮ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਹਸਤਾਂਤਰਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜੋ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨਾਲ ਪਹਿਲੀ ਬੁਕਿੰਗ ਦੌਰਾਨ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ;

[...]

ਅਰਦਾਸਾਂ ਤੋਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਏਬੀਏ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸਾਰੇ ਬਿੰਦੂਆਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਉਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ, ਜੋ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ, ਯਾਨੀ 3 ਨਵੰਬਰ 2017 ਤੱਕ ਹੋਣਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਰਦਾਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ ਵੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸੌਂਪਣੀ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਇਸ ਨਾਲ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਮੰਗਿਆ, ਜੋ ਕਿ ਅਸਲ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ (ਮਾਰਚ 2015) ਤੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਉੱਤੇ 18 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇ ਸਕਿਆ, ਤਾਂ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਮੂਲ ਰਕਮ 2,23,91,480 ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਉੱਤੇ 18 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਦੇ ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਪੈਸੇ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ।

“ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 17613 ਦੇ 2017 ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ 'ਤੇ ਸੁਣਵਾਈ ਹੋਈ। ਇਸ ਅਰਜ਼ੀ ਰਾਹੀਂ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੇਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਆਵੰਟਿਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਯੂਨਿਟ ਨੰਬਰ ਐਸ.ਵਾਈ-ਬੀ-32-03 ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਲਈ ਵਕੀਲ ਨੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਫਲੈਟ ਉਚਿਤ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਉਹ ਇਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ, ਬਸ਼ਰਤੇ ਇਸ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧੀਨ। ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਲਈ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕੋਈ ਐਤਰਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਜਤਾਇਆ ਜੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਲਈ ਵਕੀਲ ਦੁਆਰਾ ਕਿਹੇ ਗਏ ਅਨੁਸਾਰ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਇਸ ਹਦਾਇਤ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਬਕਾਏ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਿੱਚ ਆਵੰਟਿਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਵੇਗੀ। ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਅੰਤਿਮ ਨਤੀਜੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੇ ਵਕੀਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅੱਜ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਉੱਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਉਹ ਆਪਣੀ ਆਈ.ਏ. ਨੰਬਰ 2661 ਅਤੇ 2662 ਦੇ 2018 ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਦਬਾਉਂਦਾ।

10. 17 ਮਈ 2018 ਨੂੰ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਈ ਫੋਟੋਗ੍ਰਾਫ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ ਜੋ ਦਿਖਾਉਂਦੇ ਸਨ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਵਲੋਂ ਇੱਕ ਈਮੇਲ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤਾ ਈਮੇਲ ਭੇਜਿਆ:

"ਅਸੀਂ ਤੁਹਾਡੇ ਈਮੇਲ ਦੀ ਸਮਗਰੀ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸੀਮਿਤ ਕਾਮਿਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਸਾਈਟ ਉੱਤੇ ਮੁਕੰਮਲ ਕਾਰਜ ਧੀਮਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਉਮੀਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਨੇੜਲੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਾਕਤ ਨਾਲ ਮੁੜ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਕੰਮ ਮੁਕੰਮਲ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਦੇਖਣ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।"

ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਸਾਰੇ ਪਹਿਲੂਆਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਨਾ ਹੀ ਇਹ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਸੀ।

11. ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ 1 ਨਵੰਬਰ 2021 ਨੂੰ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਹ ਨਹੀਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਵਲੋਂ 2,23,91,480 ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਫਿਰ ਇਸ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਪਹਿਲਾ ਜਵਾਬਦੇਹ ਸੀ.ਓ.ਪੀ.ਆਰ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(ਡੀ) ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਹ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕੁਝ ਵੀ ਰਿਕਾਰਡ ਉੱਤੇ ਨਹੀਂ ਲਿਆਂਦਾ ਕਿ ਪਹਿਲਾ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ/ਵੇਚਣ ਦੇ ਕਾਰੋਬਾਰ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ। ਮੈਰਿਟਾਂ ਉੱਤੇ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਸੰਬੰਧੀ 6 ਦਸੰਬਰ 2019 ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ (ਸਿੱਧਾਰਥ ਵਸਿਸ਼ਟ ਬਨਾਮ ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ. ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਹੋਰ10) ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ 11 ਦਸੰਬਰ 202011 ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ 2,23,91,480 ਰੁਪਏ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਸਾਧਾਰਣ ਵਿਆਜ ਦਰ ਨਾਲ 10.25 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੇ ਨਾਲ ਆਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ, ਜਿਸਨੂੰ ਉਹ ਹਰਿਆਣਾ ਵਿੱਚ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ 2016 ਅਧੀਨ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦੇਣਯੋਗ ਵਿਆਜ ਦਰ ਵਜੋਂ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਿੱਥੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਵਲੋਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਰਿਫੰਡ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

12. ਸਿੱਧਾਰਥ ਵਸਿਸ਼ਟ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਆਪਣੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲੇ ਸ਼ਮਸੁਲ ਹੋਦਾ ਖਾਨ ਬਨਾਮ ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ. ਵਿਕਟਰੀ ਵੈਲੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਅਨੁਸਾਰੀ12$_{SUPERSCRIPT}$ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਇਸ ਤਰਕ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਅਧੀਨ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦਾ ਹਿਸਾਬ ਕੇਵਲ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸ਼ਮਸੁਲ ਹੋਦਾ ਖਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਦੇ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਦਿਆਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ ਐਕਟ 200913$_{SUPERSCRIPT}$ ਨੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਪਰੂਵਲ ਸੰਚਾਲਿਤ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜੇ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਪਰੂਵਲ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਸ਼ਰਤ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਿੱਧਾਰਥ ਵਸਿਸ਼ਟ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਮਿਲਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ।

13. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਿੱਧਾਰਥ ਵਸਿਸ਼ਟ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਆਪਣੇ ਪਹਿਲਾਂ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 3 ਮਈ 201914$_{SUPERSCRIPT}$ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਮਸੁਲ ਹੋਦਾ ਖਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਮਸੁਲ ਹੋਦਾ ਖਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਖਿਲਾਫ ਇੱਕ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ15$_{SUPERSCRIPT}$ ਨੂੰ ਵੀ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਜਿਥੇ ਇਸ ਨੇ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਸਹੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਇਸ਼ਾਰਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਨਿਰਮਾਣ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਉਹ ਇਹ ਤਰਕ ਨਹੀਂ ਦੇ ਸਕਦਾ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦਾ ਸਮਾਂ ਕੇਵਲ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ: “ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨੂੰ ਮਾਫ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਮੁੱਖ ਦਲੀਲ ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ ਐਕਟ, 2009 ਦੀ ਧਾਰਾ 15(1) ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹਨ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਕੇਵਲ ਉਸ ਸਮੇਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਫਾਇਰ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਚੂੰਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫਾਇਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸਕੀਮ ਨੂੰ 28.10.2013 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲੀ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਇਸ ਅਵਧੀ ਨੂੰ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਪੈਰਾ 10 ਤੋਂ ਸਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੀ:

“ਇਹ ਇਕ ਸਵੀਕਾਰਿਤ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ ਉਲਟੇ ਪਾਰਟੀ ਨੇ 28.10.2013 ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਪੜਾਅ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਮੰਗ ਉਠਾਈ ਸੀ ਜਦੋਂ ਪਹਿਲੀ ਫਾਇਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਹਿਮਤ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ ਖੁਦਾਈ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ 'ਤੇ 3ਜੀ ਕਿਸ਼ਤ, ਬੇਸਮੈਂਟ ਦੀ ਛੱਤ ਦੀ ਸਲੈਬ ਢਾਲਣ 'ਤੇ 4ਥੀ ਅਤੇ ਜ਼ਮੀਨੀ ਮੰਜ਼ਿਲ ਦੀ ਛੱਤ ਦੀ ਸਲੈਬ ਢਾਲਣ 'ਤੇ 5ਵੀਂ ਕਿਸ਼ਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਯੋਜਨਾ ਸੀ। 3ਜੀ ਮੰਜ਼ਿਲ ਦੀ ਛੱਤ ਦੀ ਸਲੈਬ ਢਾਲਣ 'ਤੇ 6ਵੀਂ ਕਿਸ਼ਤ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਇਹ ਇਕ ਸਵੀਕਾਰਿਤ ਸਥਿਤੀ ਹੈ ਕਿ 4ਥੀ ਕਿਸ਼ਤ ਜੋ ਕਿ ਬੇਸਮੈਂਟ ਦੀ ਛੱਤ ਦੀ ਸਲੈਬ ਢਾਲਣ 'ਤੇ ਦੇਣੀ ਸੀ, 5.2.2013 ਨੂੰ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ। 5ਵੀਂ ਅਤੇ 6ਵੀਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ 21.3.2013 ਅਤੇ 18.9.2013 ਨੂੰ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸਵੀਕਾਰਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਉਸ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਫਾਇਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ।”

ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦਖਲ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿ□ਤਾ ਅਤੇ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿ□ਤਾ।

ਅਸੀਂ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਦਲੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸਾਰ ਨਹੀਂ ਪਾਇਆ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਸਮੀਖਿਆ ਪਟੀਸ਼ਨ ਇਸ ਲਈ ਖਾਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।”

ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਸ੍ਰੀ ਅੰਕੁਰ ਸੈਗਲ, ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਹਨ, ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ:

(i) ਏਬੀਏ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਦਾ ਤਾਤਪਰਿਅ ਹੈ ਕਿ ਪੂਰਵ-ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਚਾਲੀ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਅਤੇ 180 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਏਕ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਸੀ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, 27 ਸਤੰਬਰ 2011 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ, ਅਤੇ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਕੇਵਲ 25 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਠੇਕੇਦਾਰੀ ਤਾਰੀਖ, 180 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਸਮੇਤ, 24 ਸਤੰਬਰ 2017 ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ 25 ਸਤੰਬਰ 2017 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਸੰਚਾਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ;

(ii) ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ 11 ਜਨਵਰੀ 2021 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਆਈਆਰਈਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ16$_{SUPERSCRIPT}$, ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਸਿਰਫ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ; ਅਤੇ

(iii) ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਿਫੰਡ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੀ ਲੋੜ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੀ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿਕਲਪਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੇਕਰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਚੂੰਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਅਨੁਬੰਧਿਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ, ਇਸ ਲਈ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਵੈਧ ਆਧਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ।

15. ਇਨ੍ਹਾਂ ਸਬਮਿਸ਼ਨਾਂ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ, ਮਿਸ ਨੀਨਾ ਆਰ ਨਾਰੀਮਨ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੀ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਸਬਮਿਟ ਕੀਤਾ ਕਿ:

(i) ਪਹਿਲਾ ਜਵਾਬਦੇਹ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ ਲੈ ਕੇ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦਿਲੀਵਰੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ। 16 ਫਰਵਰੀ 2018 ਨੂੰ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਕਾਇਆ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ;

(ii) 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਨੂੰ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਲਗਭਗ ਸੱਤ ਮਹੀਨੇ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਕ ਈਮੇਲ ਨਾਲ ਸੰਬੋਧਨ ਕੀਤਾ, ਇੰਟਰ ਅਲੀਆ, ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ “...ਸੀਮਿਤ ਕਾਮਿਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ, ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਫਿਨਿਸ਼ਿੰਗ ਕੰਮ ਧੀਮਾ ਹੈ।” ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਈਮੇਲ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਉਹ “ਨੇੜਲੇ ਭਵਿੱਖ ਵਿੱਚ ਪੂਰੀ ਤਾਕਤ ਨਾਲ ਇਸ ਨੂੰ ਮੁੜ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਦੀ ਉਮੀਦ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ...ਜਲਦੀ ਤੋਂ ਜਲਦੀ ਕੰਮ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਅਤੇ

ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਵੇਖ ਸਕਦਾ ਹੈ।" ਉਪਰੋਕਤ ਈਮੇਲ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਤੱਕ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ; ਅਤੇ

(iii) ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਸਲੈਬਾਂ ਦੇ ਡਾਲੇ ਜਾਣ ਦੇ ਅਨੁਰੂਪ 18 ਫਰਵਰੀ 2013, 27 ਮਈ 2013 ਅਤੇ 3 ਦਸੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਮੰਗ ਪੱਤਰ ਭੇਜੇ ਗਏ। ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਸਿਰਫ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਹੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਸਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਮੰਗੀ ਗਈ ਮੁੱਖ ਰਾਹਤ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਅਧੀਨ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ ਸੀ। ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੀਆਂ ਬੋਨਾ ਫਾਈਡਸ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹਨ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਅੰਤਰਿਮ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਪਹਿਲਾ ਜਵਾਬਦੇਹ ਪਹਿਲੇ ਉਦਾਹਰਣ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗਦਾ ਹੈ। 16 ਫਰਵਰੀ 2018 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਾ ਮੁੱਖ ਦਾਅਵਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਮਿਤੀ 24 ਸਤੰਬਰ 2017 ਹੋਵੇਗੀ, ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੇ ਕਲੋਜ਼ 13.3 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ। ਕਲੋਜ਼ 13.3 ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ:

"13.3 ਫੋਰਸ ਮਜ਼ੂਰ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਥੇ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਹੈ ਅਤੇ ਹੋਰ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਧੀਨ ਆਲੋਟੀ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਸਾਰੇ ਦਾਇਤਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਾਰਾ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਾਰੇ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਚਾਰਜ਼ ਸਮੇਤ ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਚਾਰਜ਼, ਸਟੈਂਪ ਡਿਊਟੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਚਾਰਜ਼ਾਂ ਦਾ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਭੁਗਤਾਨ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਔਪਚਾਰਿਕਤਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਕੰਪਨੀ ਇਸ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਆਲੋਟੀ ਨੂੰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਇਸ ਅਧੀਨ ਲਾਗੂ ਪੂਰਵ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਤੋਂ 42 (ਬਿਆਲੀਸ) ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕਰਦੀ ਹੈ ('ਵਚਨਬੱਧ ਅਵਧੀ'). ਆਲੋਟੀ ਹੋਰ ਸਮਝਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਣਦੇਖੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਉਕਤ ਵਚਨਬੱਧ ਅਵਧੀ ਦੇ ਸਮਾਪਤੀ ਉਪਰੰਤ 180 ਦਿਨਾਂ ('ਕ੍ਰਿਪਾ ਅਵਧੀ') ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਐਸ.ਕੇ.ਵਾਈ.ਓ.ਐਨ. ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਆਦਿ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਦੇਰੀਆਂ ਲਈ ਡੀ.ਟੀ.ਸੀ.ਪੀ. ਤੋਂ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦੇਣ ਲਈ।"

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਪਰੋਕਤ ਕਲੋਜ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਮਿਤੀ 24 ਸਤੰਬਰ 2017 ਹੋਵੇਗੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਉਹਨਾਂ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਜੋ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ ਸ਼ਮਸੁਲ ਹੋਦਾ ਖਾਨ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਸਿੱਧਾਰਥ ਵਸ਼ਿਸਟ (ਸੁਪਰਾ) ਦੋਨੋਂ ਦੋ-ਜੱਜ ਬੈਂਚਾਂ ਦੇ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਹੈ।

19. ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ (ਉੱਪਰੋਕਤ) ਵਿੱਚ, ਜੋ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇੱਕ ਹੋਰ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਸੀ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਮੁੱਦਾ ਸੀ:

“22.1. (i) ਕਲਾਜ਼ 13.3 ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਣ ਕਿਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਚਾਹੇ ਉਹ ਅੱਗ ਦੀ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਹੋਵੇ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; ਜਾਂ, ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।”

ਐਚ.ਐਫ.ਐਸ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦਾ ਕਲਾਜ਼ 13.3 (ਜੋ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਸਮਾਨ ਸ਼ਰਤ ਸੀ, ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਅਵਧੀ “ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ

ਤਾਰੀਖ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਉਸ ਅਧੀਨ ਲਾਗੂ ਪੂਰਵ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਤੋਂ" ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ), ਅਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਪਰੂਵਲ ਦੇ ਕਲਾਜ਼ 3 ਅਤੇ 17(iv) (ਜੋ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਅਪਰੂਵਲ ਦੇ ਕਲਾਜ਼ $317_{\text{SUPERSCRIPT}}$ ਅਤੇ $17(v)18_{\text{SUPERSCRIPT}}$ ਨਾਲ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਹਨ), ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਅਵਧੀ ਸਿਰਫ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਵੇਗੀ ਜਦੋਂ ਅੱਗ ਦੀ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

$173_{\text{SUPERSCRIPT}}$. ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ:

[...]

ਉਪਰੋਕਤ ਬੇਨਤੀ ਮਿਲਣ ਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਇਮਾਰਤਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਸਾਰੇ ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਾਯ ਐਨ.ਬੀ.ਸੀ. ਅਤੇ ਹੋਰ ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਬਾਈ ਲਾਜ਼ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ, ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਬਚਾਅ/ਪਹੁੰਚ ਬਿੰਦੂ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਤੋਂ ਇੱਕ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ। ਇਹ ਕਲੀਅਰੈਂਸ/ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਅੱਗ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਦੇ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਦੁਆਰਾ ਦਸਤਖਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਪਲਾਨਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਸੈੱਟ ਨਾਲ ਇਸ ਦਫਤਰ ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 90 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਹੋਰ, ਇਹ ਵੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜਬ ਤੱਕ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਇਸ ਗੱਲ ਤੋਂ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਕਿ ਤੁਸੀਂ ਪਰਯਾਪਤ ਅੱਗ ਲੜਾਈ ਉਪਾਯ ਲਗਾਏ ਹੋਏ ਹਨ ਅਤੇ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਬਾਹਰੀ ਅੱਗ ਲੜਾਈ ਢਾਂਚਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਦੁਆਰਾ, ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕੋਈ ਇਜਾਜ਼ਤ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ। ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੇ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨਰ, ਨਗਰ ਨਿਗਮ, ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਤੋਂ ਇਸ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦੀ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।"

$1817_{\text{SUPERSCRIPT}}$. ਆਮ:-

[...]

(v) ਕਿ ਕਾਲੋਨਾਈਜ਼ਰ ਨੂੰ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਪਰਿਵੇਸ਼ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲਾ ਦੁਆਰਾ 14.09.2006 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਨੰਬਰ ਐਸ.ਓ. 1533 (ਈ) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਲੀਅਰੈਂਸ/ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਸਾਈਟ ਤੇ ਨਿਰਮਾਣ/ਵਿਕਾਸ ਕਾਰਜ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ।" "25.7. ਹਰਿਆਣਾ ਸਰਕਾਰ ਦੀ ਪਰਿਵੇਸ਼ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲਾ ਦੁਆਰਾ 12-12-2013 ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਪਰਿਵੇਸ਼ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਨੇ ਡਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅੱਗ ਵਿਭਾਗ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਯੋਜਨਾ ਦੀ ਇੱਕ ਕਾਪੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ ਸੀ। ਪਰਿਵੇਸ਼ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਦੇ ਭਾਗ ਬੀ ਅਧੀਨ ਆਮ ਸ਼ਰਤ (vi) ਨੇ ਇਹ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤੀ ਸੀ ਕਿ ਡਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅੱਗ ਵਿਭਾਗ ਤੋਂ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਸਮੇਤ ਸਾਰੇ ਅਨਿਵਾਰਯ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਕਲਾਜ਼ (vi) ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ:

"(vi) ਚੀਫ ਕੰਟਰੋਲਰ ਆਫ ਐਕਸਪਲੋਸਿਵ, ਫਾਇਰ ਡਿਪਾਰਟਮੇਂਟ, ਸਿਵਲ ਏਵੀਏਸ਼ਨ ਡਿਪਾਰਟਮੇਂਟ, ਜੰਗਲ ਸੰਰਕਸ਼ਣ ਐਕਟ, 1980 ਅਤੇ ਜੰਗਲੀ ਜੀਵ (ਸੁਰੱਖਿਆ) ਐਕਟ, 1972, ਜੰਗਲ ਐਕਟ, 1927, ਪੀ.ਐਲ.ਪੀ.ਏ 1900, ਆਦਿ ਵਰਗੇ ਸਾਰੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡੀਜ਼ਲ ਦੇ ਸਟੋਰੇਜ ਲਈ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪ੍ਰਵਰਤਕਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਆਰੰਭ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।"

(ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ)

25.8. ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਜ਼ਰੀਏ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਹਰਿਆਣਾ ਫਾਇਰ ਸਰਵਿਸ ਐਕਟ, 2009 ਅਧੀਨ ਨਿਰਮਾਣ ਕਾਰਜ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਲਾਜ਼ਮੀ ਸ਼ਰਤ ਸੀ। ਇਹ ਸ਼ਰਤ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਤੇ ਵਾਤਾਵਰਣ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਵਿੱਚ ਵੀ ਦਰਸਾਈ ਗਈ ਹੈ।

25.9. ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13.3 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਗਿਣਿਆ ਜਾਣਾ

ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜਿਸ ਦਿਨ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਨਾ ਕਿ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ।"

ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ19$_{SUPERSCRIPT}$ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਹ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਬੱਧ ਸਨ (ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਅਦ) ਅਤੇ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰਨਾ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪੂਰਾ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਸੀ।

20. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਚੂੰਕਿ ਫਾਇਰ ਐਨ.ਓ.ਸੀ. ਸਿਰਫ 25 ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਹੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਡਿਲਿਵਰੀ ਦੀ ਮਿਆਦ (ਬਿਆਲੀਸ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ, ਨਾਲ ਹੀ 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਕ੍ਰਿਪਾ ਅਵਧੀ) 24 ਸਤੰਬਰ 2017 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਕ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ

25 ਸਤੰਬਰ 2017 ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

21. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇਕਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਇਹ ਦਲੀਲ ਮੰਨ ਲਈ ਜਾਵੇ,

ਤਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ

16 ਫਰਵਰੀ 2018 ਨੂੰ ਅੰਤਰਿਮ ਦਿਸ਼ਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ 25 ਸਤੰਬਰ 2018 ਦੀ ਈਮੇਲ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸਾਈਟ 'ਤੇ ਪਰਯਾਪਤ ਕਾਮ ਦੇ ਬਲ ਦੀ ਗੈਰ-ਹਾਜ਼ਰੀ ਕਾਰਨ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾ ਸਕਿਆ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅੰਤਰਿਮ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਪਿਛੋਕੜ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਉਚਿਤ ਵਿਆਜ ਦਰ ਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ।

22. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਅਸੀਂ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ,

ਕਿਉਂਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖਰੀ ਹੈ।

23. ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 268 ਦੇ 2022 ਵਿੱਚ, ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਟਾਵਰ ਡੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਏ.ਬੀ.ਏ. 6

ਸਤੰਬਰ 2013 ਨੂੰ ਸਾਈਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 6

ਸਤੰਬਰ 2016 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ। ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ 14 ਫਰਵਰੀ 2017 ਨੂੰ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਅੱਗੇ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ20$_{SUPERSCRIPT}$ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ ਸੀ

18 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੇ ਵਿਆਜ ਨਾਲ ਜਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ,

ਜੇਕਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਨਿਰਧਾਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ ਅਤੇ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਤੋਂ ਉੱਤੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਰਕਮ ਨਾ ਚਾਰਜ ਕਰੇ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦਿਆਂ

22 ਨਵੰਬਰ 2021 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਪਹਿਲੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਮੂਲ ਰਕਮ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ

10.25 ਫੀਸਦੀ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੇ ਵਿਆਜ ਦਰ ਨਾਲ।

24. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਅੰਕੁਰ ਸੈਗਲ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਸ੍ਰੀ ਵੈਭਵ ਗਗਰ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

25. ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੇ ਚੁਕਾਇਆ ਗਿਆ ਤੱਥ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਮੁਹੱਈਆ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਚਰਚਾ ਦੌਰਾਨ, ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ.

ਨੇ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਉਹ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ ਬਣਾਈ ਹੈ ਜੋ ਦੇਣੀਆਂ ਸਨ ਪਰ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ। ਇਸ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ, ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਰਿਫੰਡ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਣ ਵਾਲੀਆਂ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦਾ ਗੰਭੀਰ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਰਵਾਈਯੋਗ ਹੈ।

ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਨਿਪਟਾਈ ਗਈਆਂ ਹਨ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ

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