ਐਕਸਪੀਰੀਅਨ ਡਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ

ਬਨਾਮ

ਸੁਸ਼ਮਾ ਅਸ਼ੋਕ ਸ਼ਿਰੂਰ

(2019 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 6044)

ਅਪ੍ਰੈਲ 07, 2022

[ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ, ਐਸ. ਰਵੀਂਦਰ ਭਾਟ ਅਤੇ ਪਾਮਿਦੀਘੰਟਮ ਸ੍ਰੀ ਨਰਸਿੰਘਾ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ]

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 – ਧਾਰਾਵਾਂ 23, 24 – ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲਤਾ – ਉਪਭੋਗਤਾ, ਇਸ ਅਸਫਲਤਾ ਖਿਲਾਫ, ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਗਿਆ – ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਖਰੀਦ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਬਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ – ਦੁਖੀ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ – ਫੈਸਲਾ: ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਖਰੀਦ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਬਿਆਜ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਬੰਧਿਆ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਆਪਣੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ ਬਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ – ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਬਰਕਰਾਰ – ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ, 2016 – ਧਾਰਾ 18 – ਕਰਾਰ – ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲਾ ਕਰਾਰ।

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 – ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ, 2016 – ਸਾਂਝ ਨਿਰਮਾਣ – ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਦੇ ਵਿਰੋਧ ਵਿੱਚ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਉਹਨਾਂ ਦੇ ਸਾਂਝੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਇੱਕ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਦੂਜੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਉਪਚਾਰ ਨੂੰ ਬਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ – ਜਦੋਂ ਕਾਨੂੰਨ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਜਾਂ ਇੱਕ ਫਰਜ਼-ਬੱਧੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਿਆਇਕ ਫੋਰਮ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਇਹ ਨਿਆਇਕ ਪਹੁੰਚ ਲਈ ਰਾਜ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਬਹੁਤਾਤ ਦੇ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ਨਿੰਗ ਵਾਲੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦਾ ਸਾਂਝਾ ਨਿਰਮਾਣ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ – ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ।

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986: ਧਾਰਾ 14 – ਅਧੀਨ ਸ਼ਕਤੀ, ਸੀਮਾ – ਕਿਸੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨਾ ਦੇਣ ਦੀ ਘਾਟ ਲਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਹੈ – ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ, ਜੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੋਈ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਸੇਵਾਵਾਂ ਬਾਰੇ ਸਾਬਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ ਕਿ

ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁੜ ਕੀਮਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਫੀਸ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇਗਾ – 'ਘਾਟ' ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(1) ਅਧੀਨ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਇਕ ਕਰਾਰ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਸੇਵਾ ਸਬੰਧੀ ਕਾਰਜ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਪਰਿਆਪਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ – ਇਸ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਜਾਂ ਫੀਸ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ

ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮੰਨਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਫੈਸਲਾ: 1. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਪਛਾਣਣ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਆਪਣੇ ਜਵਾਬ ਦੇ ਪੈਰਾ 2 ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਮੰਨੀ ਗਈ ਗੱਲ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਕਿ "ਕਲੋਜ਼ 10.1 ਲਈ ਟ੍ਰਿਗਰ ਤਾਰੀਖ 26.12.2012 ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕਾਰਜਵਾਹੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਹੈ।" ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਮਿਆਦ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨੇ ਦਾ ਹਿਸਾਬ ਲਗਾਇਆ ਜੋ ਕਿ 26.06.2016 ਨੂੰ ਬਣਦਾ ਹੈ। ਹੋਰ, 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਕ੍ਰਿਪਾ ਅਵਧੀ ਨੂੰ ਜੋੜਦਿਆਂ, ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਸਮਾਂ 26.12.2016 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਫਿਰ ਇਕ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਕੇਵਲ 23.07.2018 ਨੂੰ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਨੋਟਿਸ 24.07.2018 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦਿਆਂ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟਿਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ ਨੂੰ ਇਕ ਪ੍ਰਾਸੰਗਿਕ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਇਕ ਮਿਸਾਲ ਮੰਨਿਆ। ਪਾਇਨੀਅਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਗਾਤਾਰ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਇਕਤਰਫਾ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਹਰ ਕਦਮ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਪਾਇਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇਕਤਰਫਾ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਏ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਬੰਧਿਆ ਨਾ ਮੰਨਣਾ ਅਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗਣ ਦਾ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਸਹੀ ਸੀ। [ਪੈਰਾ 8.1, 9.1, 1101598-E-G; 600-B-C; 602-B]

ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਇੰਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ (2019) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 725 : [2019] 5 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1169 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

2. ਇਹ ਸਾਫ਼ ਹੈ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਨਾ ਤਾਂ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਸਮਾਨਾਂਤਰ ਉਪਚਾਰ ਹਨ ਜੋ ਸੁਤੰਤਰ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਾਥਮਿਕਤਾ ਦੇ ਚੱਲ ਰਹੇ ਹਨ। ਜਦੋਂ ਨਿਆਇਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨਤਾ ਵਾਲੇ ਸਟੈਚਿਊਟਾਂ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਨਤੀਜਿਆਂ ਦੀ ਚੋਣ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਆਇਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਕਰਤਵਿਆਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਨਿਆਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਉਣ ਦੇ ਲਈ ਹੈ। ਨਿਆਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਸਮਰੱਥ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਅਰਥਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਅਨਿਵਾਰਿਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਉਹ ਕਰਤਵਿਆ ਹੈ ਜੋ ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਮਾਪਦੰਡ ਨੂੰ

ਸੂਚਿਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਸਟੈਚਿਊਟਾਂ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਬਣਾਉਣ ਜਾਂ ਇੱਕ ਕਰਤਵਿਆ-ਬੱਧਤਾ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਿਆਇਕ ਫੋਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਚੋਣਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਹੈ ਜੋ ਨਿਆਂ ਤੱਕ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਪਹੁੰਚ ਲਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਬਹੁਤਾਤ ਦੇ ਉਪਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਸਟੈਚਿਊਟਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਰਚਨਾਤਮਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ [ਪੈਰਾ 14.1, 14.21606-ਈ-ਜੀ]

3. ਉਪਭੋਗਤਾ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨਾ ਦੇਣ ਦੀ ਘਾਟ ਲਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ, ਜੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਹੈ...ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾਵਾਂ ਬਾਰੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਦੇ ਆਰੋਪ ਸਾਬਤ ਹੋ ਗਏ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਉਹ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਚਾਰਜਿਜ਼ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਕਹੇ। 'ਘਾਟ' ਨੂੰ ਧਾਰਾ 2(ਗ) ਅਧੀਨ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਵੱਲੋਂ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸੰਬੰਧਿਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੇਵਾ ਦੇ ਨਿਭਾਉ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਪਰਿਆਪਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਤੋਂ ਸਾਫ਼ ਹੈ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਜਾਂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਉਪਚਾਰ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸ/ਉਸ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਲੱਗਦਾ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਨਾਲ ਹੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦੋਵੇਂ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਕਲਪਿਕ ਮੰਗ ਦੇ, ਤਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪਛਾਣੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰੇਗਾ, ਬੇਸ਼ੱਕ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਗੁਣਾਂ ਅਧੀਨ। ਜੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕਮਿਸ਼ਨ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਨਿਆਂ ਦੀ ਮੰਗ ਅਨੁਸਾਰ ਉਚਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰੇਗਾ। ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਅਧੀਨ ਮੰਡੇਟ ਨਾਲ ਮਿਲਦੀ ਜੁਲਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਸੀ ਉਪਰੋਕਤ ਪਾਸ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੀ ਸਹੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਦਾ ਹੈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼। [ਪਾਰਾ 15, 16, 19][607-F-G;

4. ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਦੇਣਯੋਗ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾਤਮਕ ਅਤੇ ਬਹਾਲੀ ਵਾਲਾ ਹੋਣ ਲਈ, ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੇਣਾ ਪਵੇਗਾ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਚੁਕਾਉਤੀ ਵਿੱਚ ਆਖਰੀ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਇਹ ਬਹਾਲੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਸ. ਧੰਦਾ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਦਿਆਂ, ਇਹ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਰਿਫੰਡ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀਆਂ ਤੋਂ ਦੇਣਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਵਿਆਜ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਮਿਤੀਆਂ ਤੋਂ ਦੇਣਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ। [ਪੈਰਾ 22]

318 : [2019] 7 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1061; ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (2020) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 512 : [2020] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 736;IBC ਅਨਿੰਦਾ ਲਾਲਡ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮ ਤ੍ਰਿਵੇਦੀ (2021) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 773; ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਕੈਪੀਟਲ ਗ੍ਰੀਨਜ਼ ਫਲੈਟ ਬਾਇਅਰਜ਼ ਐਸੋਸੀਏਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ (2021) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 537; IREO ਗ੍ਰੈਸ ਰੀਅਲਟੈਕ (ਪੀ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (2021) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 241; ਇੰਪ੍ਰੈਸਾ ਪਿਜ਼ਾਰੋਟੀ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ (2020) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 783; ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਇੰਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ ਹੋਰ (2019) 8 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 416 : [2019] 10 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 381 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ

[2019] 5 ਐਸ.ਸੀ. ਆਰ. 1169 ਪੈਰਾ 5.1 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

[2020] 9 ਐਸ.ਸੀ. ਆਰ. 136 ਪੈਰਾ 9.2 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

(2021) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 273 ਪੈਰਾ 9.3 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

(2021) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 537 ਪੈਰਾ 9.3 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

(2021) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 241 ਪੈਰਾ 9.4 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

(2020) 10 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 783 ਪੈਰਾ 12 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

[2019] 10 ਐਸ.ਸੀ. ਆਰ. 381 ਪੈਰਾ 14.3 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ

[2019] 7 ਐਸ.ਸੀ. ਆਰ. 1061 ਪੈਰਾ 22.1 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ

ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲੇਟ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6044 ਦਾ 2019.

19.06.2019 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਡਿਸਪਿਊਟਸ ਰੈਡਰੈਸਲ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਵਿੱਚ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 2648 ਦਾ 2017 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ।

ਨਾਲ
ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7149 ਦਾ 2019.

ਜਿਤੇਂਦਰ ਚੌਧਰੀ, ਸੁਸ਼੍ਰੀ ਸ਼ਿਲਪਾ ਚੋਹਾਨ, ਡਾ. ਪ੍ਰਤਯੁਸ਼ ਨੰਦਨ, ਰਾਜੇਸ਼ ਸਿੰਘ, ਗਗਨ ਗੁਪਤਾ, ਅਧਿਵਕਤਾ ਪੇਸ਼ ਹੋਣ ਵਾਲੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਸੀ

ਪਾਮਿਦੀਘੰਤਮ ਸ੍ਰੀ ਨਰਸਿੰਘਾ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਇਹ ਅਪੀਲਾਂ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਹਨ, ਜੋ ਕਿ 19.06.2019 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਡਿਸਪਿਊਟਸ ਰੈਡਰੈਸਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਉੱਤਪੰਨ ਹੋਈਆਂ ਹਨ? ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਕਾਰਨ ਜਵਾਬੀ-ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ2 ਨੂੰ ਰੁਪਏ 2,06,41,379 ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੇ ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਇਨ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਹਦ ਤੱਕ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਉਸ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਨੂੰ ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਵਿਤਰਣ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ। ਕਾਨੂੰਨ ਉੱਤੇ, ਅਸੀਂ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਨਿਆਇਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਬੀਚ ਅੰਤਰਸੰਬੰਧ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਦੇ ਉਪਚਾਰਾਤਮਕ ਚੋਣਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝਾਇਆ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਈ ਗਈ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਰਿਫੰਡ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਤੀਜੇ ਉੱਤੇ ਪਹੁੰਚੇ ਹਾਂ ਕਿ ਐਕਟ ਅਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਬਾਹਰ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਆਪਸ ਵਿੱਚ ਸਾਂਝ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਉਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਾਂਝੇ ਤੌਰ ਤੇ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।

2. ਕੇਸ ਦੇ ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਵਿਕਾਸਕਾਰ, ਐਮ/ਐਸ ਐਕਸਪੀਰੀਅਨ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ, ਹਰਿਆਣਾ ਦੇ ਗੁੜਗਾਂਵ, ਸੈਕਟਰ 112 ਵਿੱਚ ਵਿੰਡਚੈਂਟਸ ਨਾਮ ਦੀਆਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਇਕਾਈਆਂ ਦਾ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੇ ਵਿੰਡਚੈਂਟਸ ਵਿੱਚ 3525 ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇ ਮਾਪ ਵਾਲਾ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰਧੀਨ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁ. 2,36,15,726/- ਵਿੱਚ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਨਾਲ ਜੁੜੀ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਇਆ, ਜਿਸ ਨੇ 26.12.2012 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਫ਼ਾਜ਼ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਵਧਾਇਆ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 10.1 ਅਨੁਸਾਰ, ਕਬਜ਼ਾ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਜਾਂ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਪਰਿਵੇਸ਼ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲਾ ਦੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਜਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਫ਼ਾਜ਼ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨੇ ਅੰਦਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 13 ਨੇ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਧਾਰਾ ਅਧੀਨ, ਜੇਕਰ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੌਰਾਨ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਵੇ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਰੁ. 7.50 ਦੇ ਹਿਸਾਬ ਨਾਲ ਲਿਕੁਇਡੇਟਡ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਨਾ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ।

3.1 ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮੂਲ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਅਪ੍ਰੋਚ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ

ਉਪਭੋਗਤਾ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2468/2017 ਹੈ, ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸ ਨੇ ਕੁੱਲ ਵਿਚਾਰਧੀਨ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁ. 2,06,41,379/- ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨ ਤੱਕ ਕਬਜ਼ਾ ਵੀ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਲਈ, ਉਸ ਨੇ ਰੁ. 2,06,41,379/- ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ ਨਾਲ ਹੀ 24% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਹੈ।

3.2 ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਨੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਆਪਣਾ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ 42 ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਮਿਆਦ 26-6-2016 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਧਾਰਾ 13 ਅਧੀਨ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਰੁ. 4,54,052/- ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਹੈ। ਦੇਰੀ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣ ਲਈ ਕਾਰਨ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਫੇਜ਼-I ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ 06.12.2017 ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਚੁੱਕਾ ਸੀ, ਅਤੇ ਫੇਜ਼-2 ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਦਾਖਲ ਕੀਤੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਸੀ। ਸਬੂਤਾਂ ਦੇ ਹਲਫਨਾਮੇ ਵਿੱਚ, ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਸ ਨੇ 23.07.2018 ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਅਤੇ 24.07.2018 ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

4. ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ, ਆਪਣੇ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 19.06.2019 ਨੂੰ, ਧਾਰਾ 10 (ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦੀ ਅਵਧੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ), ਧਾਰਾ 11 (ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ), ਅਤੇ ਧਾਰਾ 13 (ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਇਕ-ਪਾਸੇਦਾਰੀ ਹੈ, ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਭਾਰੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਅਤੇ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟਿਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦ ਰਾਘਵਨ, ("ਪਾਇਨੀਅਰ") ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਰਕਮ ਰੁ.2,36,15,726/- ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਨਾਲ ਹੀ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਲਈ ਕਿਹਾ।

5.1 ਇਹਨਾਂ ਖੋਜਾਂ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਨਤੀਜਤਨ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਹੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਮੌਜੂਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6044/2019 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਨੇ ਵੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7149/2019 ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਸੀਮਿਤ ਹੱਦ ਤੱਕ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ 24% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ ਗਿਆ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ।

5.2 ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਸ੍ਰੀ ਗਗਨ ਗੁਪਤਾ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ, ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਦਾ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨਾਲ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਪਾਇਨੀਅਰ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਾਂਗ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਧਾਰਾ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣਾ ਨਹੀਂ ਪਿਆ। ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਹੀ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸੰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਉਸ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੇ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਨੂੰ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਵੇ ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ, 2016 ਅਤੇ ਖਾਸ ਕਰਕੇ ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਿਟੀ ਦੁਆਰਾ ਬਣਾਏ ਗਏ ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਪਾਇਨੀਅਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਸ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਨੇ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1986 ਅਧੀਨ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦਾ ਚੁਣਾਵ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ

ਧਾਰਾਵਾਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਣਗੀਆਂ ਅਤੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਨੂੰ ਮਿਸਾਲ ਵਜੋਂ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਵਿਕਲਪ ਵਜੋਂ, ਉਸ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਵਿਆਜ ਦੋਨੋਂ ਗ੍ਰਾਂਟ ਦੀ ਅਵਧੀ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਦਰ ਵਿੱਚ ਅਤਿਰਿਕਤ ਹੈ।

5.3 ਸ੍ਰੀ ਜਿਤੇਂਦਰ ਚੌਧਰੀ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ, ਨੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਾਰੇ ਮੁੱਦਿਆਂ 'ਤੇ ਸਮਰਥਨ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਵੀ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਆਪਣੀ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਨੇ ਤਰਕ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਲਾਗੂਕਰਨ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਹੈ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਪਟੀਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਮੰਗੀ ਗਈ @24% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਦੀ ਵਿਆਜ ਦਰ ਲਈ ਜੋਰ ਦਿੱਤਾ।

6. ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਿਚਾਰਣ ਲਈ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਮੁੱਦੇ ਉੱਠਦੇ ਹਨ:

I. ਕੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਅਨਫੇਅਰ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ' ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਪਾਇਨੀਅਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਾ ਕਰਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਔਚਿਤ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ?

II. ਕੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਅਧੀਨ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ?

III. ਕੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਰਾਹਤ ਨੂੰ ਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਸੋਧ ਦੀ ਲੋੜ ਹੈ?

RE: ਮੁੱਦਾ ਨੰਬਰ 1

10.1 "ਫੋਰਸ ਮਜੂਰ ਅਧੀਨ, ਕੁੱਲ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਧਾਰਾ ਅਤੇ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਹੋਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਸਮੇਂ ਸਿਰ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਮੌਜੂਦਾ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਅੰਦਾਜ਼ਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ, ਕੰਪਨੀ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਹੋਣ ਜਾਂ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਵਾਤਾਵਰਣ ਅਤੇ ਜੰਗਲਾਤ ਮੰਤਰਾਲਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਜਾਂ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਫ਼ਾ ਹੋਣ ਦੀ ਤਾਰੀਖ, ਜੋ ਵੀ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇ ('ਆਰੰਭਿਕ ਅਵਧੀ'), ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ 42 (ਬਿਆਲੀ) ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦੀ ਹੈ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਹੋਰ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਅਚਾਨਕ ਅਤੇ ਅਯੋਜਿਤ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਹਕੀਕਤਾਂ ਲਈ ਵਚਨਬੱਧ ਅਵਧੀ ਦੇ ਅੰਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 180 (ਇੱਕ ਸੌ ਅਸੀ) (ਕ੍ਰਿਪਾ ਅਵਧੀ') ਦਾ ਸਮਾਂ ਹੋਰ ਵੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇਕਰ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਵੀ ਚੂਕ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮਾਂ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਠੀਕ ਜਾਂ ਹੱਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਅਜਿਹੀ ਵਚਨਬੱਧ ਅਵਧੀ ਨਾਲ ਬੰਧੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

13 ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ:

13.1 ਜੇਕਰ ਕੰਪਨੀ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦੇ ਅੰਤ ਤੱਕ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਕਲਪਿਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ

ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਲਿਕੁਇਡੇਟਡ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿ ਵਿਕਰੀ ਖੇਤਰਫਲ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਲਈ 7.50 ਰੁਪਏ (ਰੁਪਏ ਸੱਤ ਅਤੇ ਪੰਜਾਹ ਪੈਸੇ ਹੀ) ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਸਮ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ('ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ') ਦੇ ਪੂਰੇ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਹੈ, ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਲਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ/ਅਡਜਸਟਮੈਂਟ ਦਾ ਹੱਕ ਸਿਰਫ ਅੰਤਿਮ ਕਿਸਤ ਅਤੇ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕਰਨ ਯੋਗ ਹੋਰ ਬਕਾਏ ਅਤੇ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੇ ਸਮੇਂ ਹੀ ਹੋਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਉਹ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਜਾ ਰਹੇ ਹੋਣ। ਕੰਪਨੀ ਖਿਲਾਫ ਕੋਈ ਵੀ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਰਣਨ ਦਾ ਨਹੀਂ ਉਠਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ।

8.1 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਮੰਨਣ ਦੇ ਸਵਾਲ 'ਤੇ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਵੱਲੋਂ ਜਵਾਬ ਦੇ ਪੈਰਾ 2 ਵਿੱਚ ਮੰਨੀ ਗਈ ਗੱਲ ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਕਿ "ਕਲੋਜ਼ 10.1 ਲਈ ਟ੍ਰਿਗਰ ਮਿਤੀ 26.12.2012 ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਮਿਤੀ ਹੈ।" ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਮਿਆਦ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨੇ ਗਿਣੇ, ਜੋ ਕਿ 26.06.2016 ਨੂੰ ਬਣਦੇ ਹਨ। ਹੋਰ, 180 ਦਿਨਾਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਨੂੰ ਜੋੜਨ ਨਾਲ, ਸਪੁਰਦਗੀ ਦਾ ਸਮਾਂ 26.12.2016 ਨੂੰ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਹ ਫਿਰ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਸਿਰਫ 23.07.2018 ਨੂੰ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਸੀ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸੂਚਨਾ 24.07.2018 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦਿਆਂ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵਿੱਚ ਪਾਇਨੀਅਰ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇੱਕ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਯਕ ਮਿਸਾਲ ਹੈ।

8.2 ਕੁਝ ਸਮਾਨ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਪਾਇਨੀਅਰ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਆਯੋਜਿਤ:

"6.1 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਸਵੀਕਾਰਯੋਗ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 2 ਸਾਲ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ। ਨਤੀਜਤਨ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਉਚਿਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਨਾ ਸੌਂਪਣਾ ਇੱਕ ਅਸਫਲਤਾ ਸੀ। ਕਬਜ਼ਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ 28-8-2018 ਨੂੰ 2 ਸਾਲ ਦੀ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਇੱਕ ਘਰ ਜਾਂ ਫਲੈਟ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਲਈ ਬਿਲਡਰ ਜਾਂ ਠੇਕੇਦਾਰ ਦੀਆਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੀ ਸੇਵਾ ਲੈਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਹ ਇੱਕ ਵਿਚਾਰਣਾ ਲਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਕਨਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1) (ਓ) ਦੁਆਰਾ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ "ਸੇਵਾ" ਹੈ। ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਬੇਹੱਦ ਦੇਰੀ ਸਪਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਹੈ। ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਉਸ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਅਨਿਸ਼ਚਿਤ ਸਮੇਂ ਤੱਕ ਉਡੀਕ ਨਹੀਂ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ, ਅਤੇ ਉਹ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰੀ ਹਨ, ਨਾਲ ਹੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ।

6.2 ਜਵਾਬੀ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਮਾਮਲਾ ਬਣਾਇਆ ਹੈ। ਜਵਾਬੀ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਕੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸੀ, ਅਤੇ ਉਸਨੂੰ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਕਦੇ ਵੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਬੂਲ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਜਵਾਬੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਦਾ

ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ।

6.3 ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ 23-10-2018 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਧਾਰਾਵਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲੀਆਂ, ਅਨੁਚਿਤ ਅਤੇ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਸਨ, ਅਤੇ ਇਨ੍ਹਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

6.8 ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇਕਰ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ 8-5-2012 ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲੀਆਂ, ਅਨੁਚਿਤ ਅਤੇ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਹਨ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1) ਅਨੁਸਾਰ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਅਨੁਚਿਤ ਤਰੀਕੇ ਜਾਂ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਾਂ ਦੀ ਅਪਣਾਈ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ।

7. ਉਪਰੋਕਤ ਚਰਚਾ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸੰਕੋਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ 8-5-2012 ਨੂੰ ਦਿਤੇ ਗਏ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਅਤੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਲਈ ਅਨਿਆਇਆਂ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਇਹਨਾਂ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੂੰ ਬੰਨ੍ਹ ਨਹੀਂ ਸਕਦਾ ਸੀ।

9.1 ਪਾਇਨੀਅਰ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਰੱਖੀ ਗਈ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਲਗਾਤਾਰ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਅਤੇ ਹਰ ਕਦਮ ਉੱਤੇ ਅਲਾਟੀ ਖਿਲਾਫ ਸਨ। ਹੇਠ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਦਾਹਰਣ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਬਾਉਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ, ਅਨਿਆਇਆਂ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਬਣਾਉਂਦੀਆਂ ਸਨ ਅਤੇ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹਨਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ:

9.2 'ਅਫਜ਼ਾਰ ਰਹਮਾਨ ਖਾਨ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ' ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਹੈ, ਉੱਥੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਤੋਂ ਪਰੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਈ ਰੁਕਾਵਟ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਦਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਨੋਟਿਸ ਲੈਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਰਜ਼ੇ ਲੈਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਆਪਣੇ ਕਰਜ਼ੇ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਦੇਣ ਲਈ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਨਾਂ ਨੂੰ ਈ.ਐਮ.ਆਈ. ਦੇਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਹਨ। ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਧਾਰਾ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਰੁ. 5 ਦਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਇਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਹੈ ਅਤੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਬਰਾਬਰੀ ਦਾ ਪੱਧਰ ਜਾਂ ਸੌਦਾ ਨਹੀਂ ਦਰਸਾਉਂਦਾ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਧਾਰਾ ਦੇ ਉੱਪਰ ਹਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ ਸਾਦੀ ਵਿਆਜ ਦਰ 'ਤੇ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ।

9.3 'ਐਨ.ਬੀ.ਸੀ.ਸੀ. ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਰਾਮ ਤ੍ਰਿਵੇਦੀ' ਵਿੱਚ, ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਜੋ ਖਰੀਦਦਾਰ 'ਤੇ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਕਿਸਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕਰਨ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹੇ 12% ਸਾਦੀ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭਾਰ ਲਾਉਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਜੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਸਮੇਂ 'ਤੇ

ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਵੇ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਰੁ. 2 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਹੀ ਦੇਣਾ ਪਵੇਗਾ, ਇਹ ਇੱਕ ਅਨਿਆਇਆਂ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਬਣਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜੇ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿਲਡਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਰੇਖਾ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਤਾਂ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਬੰਧਨਕਾਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੋਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮਾਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੇ ਇੱਕ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਾਲ ਸਸਕਤ ਹਨ; ਉਹ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦਰ ਦੁਆਰਾ ਬੰਨ੍ਹੇ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਤਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੋਵੇ। ਇਸੇ ਸਿਧਾਂਤ ਨੂੰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ 'ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਕੈਪੀਟਲ ਗ੍ਰੀਨਜ਼ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ' ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਗਿਆ।

9.4 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਨੇ ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ (ਪੀ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ ਵਰਗਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਨੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇਰੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ @ ਰੁਪਏ 7.5 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਕਿ ਲਗਭਗ 0.9% ਤੋਂ 1% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਇਹ ਧਾਰਾ ਇੱਕ-ਪਾਸੇਵਾਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਅਦਾਲਤ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਕਿਸੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਬੇਈਮਾਨ ਅਤੇ ਇੱਕ-ਪਾਸੇਵਾਲੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਬੇਈਮਾਨ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੀ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਇੱਕ ਘਟਨਾ ਹੈ। ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ:

"34. ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੇ ਇੱਕ-ਪਾਸੇਵਾਲੇ ਅਤੇ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਸ਼ਾਮਲਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(ਆਰ) ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਬੇਈਮਾਨ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਬਣਾਉਂਦੀ ਹੈ। 1986 ਦੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵੀ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਕਿਸੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸ਼ਰਤ ਨੂੰ ਬੇਈਮਾਨ ਜਾਂ ਇੱਕ-ਪਾਸੇਵਾਲੀ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਸਨ ਜੋ ਕਿ ਬੇਈਮਾਨ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੀ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਾ ਇੱਕ ਘਟਨਾ ਹੈ। 'ਬੇਈਮਾਨ ਸੰਵਿਧਾਨ' ਨੂੰ 2019 ਦੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਅਤੇ ਰਾਜ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਾ ਅਤੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਬੇਈਮਾਨ ਸਮਝੇ ਜਾਣ ਵਾਲੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਦਿੱਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ। ਇਹ 1986 ਦੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਨੁਮਾਨਿਤ ਇੱਕ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਪਛਾਣ ਹੈ।

35. ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਇੱਕ-ਪਾਸੇਵਾਲੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਬੰਧਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।"

10. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਨੂੰ ਦੇਖਦਿਆਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਅਨੁਪਾਤ ਨੂੰ ਅਗਾਂਹ ਲੈ ਕੇ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੁਝਾਅ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਅਸੀਂ ਫੈਸਲਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਆਪਣੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਵਿੱਚ ਸਹੀ ਹੈ ਜਿਸ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਇੱਕ-ਪਾਸੇਵਾਲੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਲਈ ਬੰਧਨ

ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ।

ਮੁੱਦਾ ਨੰਬਰ II ਬਾਰੇ

11. ਸ੍ਰੀ ਗਗਨ ਗੁਪਤਾ ਨੇ ਦਾਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ, ਜਿਸ ਨੇ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅੱਗੇ ਵਧਣ ਦਾ ਚੁਣਾਵ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਉੱਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦਾ ਕੋਈ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਬਮਿਸ਼ਨ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਪਾਇਨੀਅਰ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਤੋਂ ਵੱਖ ਕਰਨ ਲਈ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ।

12. ਇਹ ਸਵਾਲ ਹੁਣ ਮੁੜ ਰੇਸ ਇੰਟੈਗਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇੰਪੀਰੀਆ ਸਟਰਕਚਰਸ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਪਤਨੀ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਜਸਟਿਸ ਉਦੈ ਉਮੇਸ਼ ਲਲਿਤ ਦੇ ਮਾਧਿਅਮ ਨਾਲ ਬੋਲਦਿਆਂ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਤੇ ਤੱਕ ਹਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਜੋ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ, ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਫੈਸਲੇ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986, ਅਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਅਧੀਨ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਉਪਲਬਧ ਸਮਾਨਤਾਈ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੇ ਸਾਰੇ ਪਹਿਲੂਆਂ ਨਾਲ ਵਿਸਥਾਰਪੂਰਵਕ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ। ਇੰਪੀਰੀਆ ਸਟਰਕਚਰਸ ਵਿੱਚ ਵੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਅਧੀਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਤੋਂ ਉਤਪੰਨ ਹੋਈਆਂ ਸਨ। ਦੋਨੋਂ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੇ ਤੁਲਨਾਤਮਕ ਵਿਸ਼ਲੇਸ਼ਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ:

"23. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਅਧੀਨ ਉਪਲਬਧ ਉਪਚਾਰ ਹੋਰ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੇ ਉੱਤੇ ਅਤਿਰਿਕਤ ਉਪਚਾਰ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਨੂੰਨ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਉਪਚਾਰ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ; ਅਤੇ ਕਿ ਇੱਕ ਵਿਕਲਪਿਕ ਉਪਚਾਰ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅੜਚਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।

24. ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੇ ਪਿਛਲੇ ਪੈਰਾਗ੍ਰਾਫ ਵਿੱਚ ਬਿਆਨ ਕੀਤੀ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਬਦਲਾਅ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਇਹ ਨੋਟ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇੱਕ ਅਲਾਟੀ, ਜੋ ਸੀਪੀ ਐਕਟ ਅਧੀਨ "ਉਪਭੋਗਤਾ" ਦੀਆਂ ਬਣਤਰਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਕਾਰਵਾਈਆਂ ਨੂੰ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ:

A) ਜੇਕਰ ਉਹ "ਖਪਤਕਾਰ" ਹੋਣ ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਦਾ ਹੈ ਸੀ.ਪੀ.ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਆਮ ਸਿਵਲ ਉਪਚਾਰਾਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸੀਪੀ ਐਕਟ।

B) ਪਰੰਤੂ, ਜੇਕਰ ਉਸ ਨੇ "ਉਪਭੋਗਤਾ" ਦੀਆਂ ਲੋੜਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਤਾਂ ਉਹ ਸਿਰਫ ਸਾਧਾਰਣ ਨਾਗਰਿਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਉਠਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

C) ਜੇਕਰ ਵਿਕਾਸਕ ਜਾਂ ਬਿਲਡਰ ਨਾਲ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਮਧਿਆਂਤਰਣ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਹੋਈ ਹੋਵੇ:-

i) ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ (B) ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਉਹ ਮਧਿਆਂਤਰਣ ਵਿੱਚ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ ਜਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਬੁਲਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

ii) ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ (A) ਅਧੀਨ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਈਮਾਰ ਐਮ.ਜੀ.ਐਫ. ਲੈਂਡ ਲਿਮਿਟਿਡ ਬਨਾਮ ਆਫਤਾਬ ਸਿੰਘ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਹ ਸੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਗਾਂਹ ਵਧਣ ਦਾ ਚੋਣ ਕਰ ਸਕਦਾ ਸੀ।

25. ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਉਸ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਲਈ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇਕਰ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੋਵੇ। ਅਜਿਹੇ ਅਲਾਟੀ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਉਪਚਾਰ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ" ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਅਧਿਕਾਰ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਯੋਗਤਾ ਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜੇਕਰ ਇਸਤੇਮਾਲ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਤਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਦਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਧਾਰਾ 18(1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਦਾ ਅਨੁਮਾਨ ਲਗਾਉਂਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਹੋਣ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੱਕ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 18(1) ਜਾਂ ਧਾਰਾ 18(1) ਦੀ ਪ੍ਰੋਵਿਜ਼ੋ ਅਧੀਨ ਅਗਾਂਹ ਵਧਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨਾ ਹੈ। ਹਿਮਾਂਸ਼ੂ ਗਿਰੀ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਬਾਅਦ ਵਾਲੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਸ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਪਚਾਰ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਆਪਣੇ ਨਿਵੇਸ਼ 'ਤੇ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ।

26. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਵਿਚਾਰਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਉਪਚਾਰ ਹੀ ਇੱਕ ਸਿਕਾਇਤ ਉਠਾਉਣ ਦਾ ਇਕੋ ਅਤੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤਰੀਕਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕੀ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਸਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਹੋਰ ਫੋਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਵਿਚਾਰਣ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀਆਂ ਹਨ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

30. ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਐਲਾਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਧਿਕਾਰ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ, ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 79 ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਜਾਂ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਸੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਰੋਕਦੀ ਨਹੀਂ ਹੈ।

34. ਇਹ ਸੱਚ ਹੈ ਕਿ ਕੁਝ ਖਾਸ ਅਧਿਕਾਰੀ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰੀਅਲ ਐਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਨਿਯਮਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ ਲਈ ਬਣਾਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਇੱਕ ਰਜਿਸਟਰਡ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਮੁੱਦੇ ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਾਰਜਕਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪੇ ਗਏ ਹਨ। ਪਰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਕਸਦਾਂ ਲਈ, ਸਾਨੂੰ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਅਰਥ ਅਨੁਸਾਰ ਚੱਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ ਇਹ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਯ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ" ਹੋਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਅਜਿਹਾ ਹੋਰ ਉਪਾਯ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 79 ਦੀ ਲਾਗੂਤਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹਮੇਸ਼ਾ ਬਚਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ।

37. ਹੁਣ ਅਸੀਂ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਾਂ।

ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ 2011-2012 ਵਿੱਚ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਵੰਬਰ, 2013 ਵਿੱਚ ਬਿਲਡਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾਖਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਜਿਵੇਂ ਵਾਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਨਿਰਮਾਣ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੂਰਾ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਪੀਰੀਅਡ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਹੁਤ ਪਹਿਲਾਂ ਸਮਾਪਤ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਕਿ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ 31.12.2020 ਤੱਕ ਵੈਧ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਸਮਝਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸਬੰਧਤ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦਾ ਕਾਰਵਾਈ ਬਣਾਏ ਰੱਖਣ ਦਾ ਹੱਕ ਮੁਲਤਵੀ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵੀ, ਸਮਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਅਤੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। 17.11.2017 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੀ ਸ਼ਰਤ (ਐਫ) ਵੀ ਇੱਕ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਹੱਕ ਬਿਲਡਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਸਹੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ"।

13.1 ਇੰਪੀਰੀਆ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ। ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ. ਗ੍ਰੁਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਵੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਆਈ.ਆਰ.ਈ.ਓ. ਗ੍ਰੁਸ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਸਵਾਲ ਵਿਚਾਰਨ ਦਾ ਮੌਕਾ ਲਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੀ, ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ, ਕੰਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1986 ਦੇ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰਾਥਮਿਕਤਾ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ।

"37. ਅਸੀਂ ਹੁਣ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਕਰਾਂਗੇ, ਜੋ 01.05.2016 ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ:-

"ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਅਤੇ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਬਿਆਨ - ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਖੇਤਰ ਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਹਾਊਸਿੰਗ ਅਤੇ ਬੁਨਿਆਦੀ ਢਾਂਚੇ ਦੀ ਲੋੜ ਅਤੇ ਮੰਗ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੈਟਲਿਟਿਕ ਭੂਮਿਕਾ ਨਿਭਾਉਂਦਾ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਇਹ ਖੇਤਰ ਹਾਲ ਦੇ ਵਰ੍ਹਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਾਫੀ ਵਧਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਨਿਯਮਿਤ ਰਿਹਾ ਹੈ, ਪੇਸ਼ੇਵਰਤਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੀ ਘਾਟ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਅਪਰਿਆਪਤਾ ਨਾਲ। ਹਾਲਾਂਕਿ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਫੋਰਮ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਪਰ ਇਹ ਸਿਰਫ ਇਲਾਜ਼ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰਾਂ ਦੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਚਿੰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਹੱਲ ਕਰਨ ਲਈ ਪਰਿਆਪਤ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੀ ਘਾਟ ਨੇ ਉਦਯੋਗ ਦੀ ਸਿਹਤਮੰਦ ਅਤੇ ਵਿਵਸਥਿਤ ਵਿਕਾਸ ਨੂੰ ਬਾਧਾ ਪਾਈ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਇਸ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਨਿਯਮਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਨੂੰ ਵਿਵਿਧ ਮੰਚਾਂ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ, ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੀ ਇਕਰੂਪਤਾ ਅਤੇ ਮਿਆਰੀਕਰਨ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਕੇਂਦਰੀ ਕਾਨੂੰਨ, ਭਾਵ, ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਨਿਯਮਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ) ਬਿੱਲ, 2013 ਦੀ ਲੋੜ ਬਣ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਪ੍ਰਸਤਾਵਿਤ ਬਿੱਲ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਨਿਯਮਨ ਅਥਾਰਟੀ (ਅਥਾਰਟੀ) ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਖੇਤਰ ਦੇ ਨਿਯਮਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਦੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਖੇਤਰ ਵਿੱਚ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਰੱਖਿਆ ਕਰਨ ਲਈ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹੈ ਜੋ

ਅਥਾਰਟੀ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ, ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਤੋਂ ਅਪੀਲਾਂ ਸੁਣਨ ਲਈ ਹੈ।

37.1 ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਵਿਕਾਸਕਾਰ ਨੂੰ ਨਿਰਮਾਣ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਨਾਲ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਉਪਾਯ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ। ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਉਪਾਯ "ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਯ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ" ਹਨ।

13.2 ਆਪਣੇ ਨਤੀਜਿਆਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚਣ ਵਿੱਚ, ਤਿੰਨ-ਜੱਜ ਬੈਂਚ ਨੇ ਇੰਪੈ�रीआ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਨੇ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਘੋਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਨੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ 'ਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ 'ਤੇ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਰਕਮ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਲਾਈ ਹੈ। "ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਯ" ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 18 ਦਾ ਇਜ਼ਹਾਰ ਬਹੁਤ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਨੋਟ ਕਰਦਿਆਂ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ ਹੈ:

“42. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਵੱਲੋਂ ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ ਇੰਪੀਰੀਆ ਸਟ੍ਰਕਚਰਜ਼ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਪਤਨੀ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਸੀ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਉਪਲੱਬਧ ਉਪਚਾਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਐਕਟਾਂ ਅਧੀਨ ਉਪਲੱਬਧ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੇ ਇਲਾਵਾ ਹਨ। ਸੈਕਸ਼ਨ 79 ਅਧੀਨ ਇੱਕ ਅਦਾਲਤ ਜੋ ਕਿ ਸਿਵਲ ਅਦਾਲਤ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਅੱਗੇ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਰੁਕਾਵਟ ਨਾ ਹੋਣਾ, ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 88 ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਗਿਆ, ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ ਐਕਟ ਦਾ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਚਾਰ 'ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਉਪਲੱਬਧ ਉਪਚਾਰ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਏ' ਹਨ।” ਅਸੀਂ ਇਸ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹਾਂ.....”

14.1 ਸਾਡੇ ਵੱਲੋਂ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਦੋ ਫੈਸਲਿਆਂ ਤੋਂ, ਇਹ ਬਿਲਕੁਲ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਤੇ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ ਐਕਟ ਇੱਕ ਦੂਜੇ ਨੂੰ ਨਾ ਤੋ ਖਾਰਜ ਕਰਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦੇ ਹਨ। ਅਸਲ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਦੋਵੇਂ ਸਮਾਨਾਂਤਰ ਉਪਚਾਰ ਹਨ ਜੋ ਸੁਤੰਤਰ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਪ੍ਰਾਥਮਿਕਤਾ ਦੇ ਚਲਦੇ ਹਨ। ਜਦੋਂ ਨਿਆਇਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀ ਪ੍ਰਦਾਨਤਾ ਵਾਲੇ ਐਕਟਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਨਤੀਜੇ ਦੀ ਚੋਣ ਨੂੰ ਵੀ ਨਿਆਇਕ ਉਪਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਬਣਾਉਣ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਫਰਜ਼ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਨਿਆਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਅੱਗੇ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ। ਨਿਆਂ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਨੂੰ ਸਮਰੱਥ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀ ਇੱਕ ਅਰਥਪੂਰਨ ਵਿਆਖਿਆ ਇੱਕ ਸੰਵਿਧਾਨਕ ਜ਼ਰੂਰਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹੀ ਫਰਜ਼ ਵਿਆਖਿਆਤਮਕ ਮਾਪਦੰਡ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ।

14.2 ਜਦੋਂ ਐਕਟ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਿਆਇਕ ਫੋਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ ਇੱਕ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਅਮਲੀਜਾਮਾ ਪਾਉਣ ਜਾਂ ਇੱਕ ਫਰਜ਼-ਬੱਧੀ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ, ਇਹ ਨਿਆਇਕ ਪਹੁੰਚ ਲਈ ਰਾਜ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਉਪਚਾਰਾਂ ਦੀਆਂ ਚੋਣਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਜਦੋਂ ਬਹੁਤਾਤ ਦੇ ਉਪਚਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਐਕਟਾਂ ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਕਰਨੀ ਹੋਵੇ, ਤਾਂ ਅਦਾਲਤਾਂ ਲਈ ਇਹ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਉਤਪਾਦਕ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਮਝਾਉਣ ਵਿੱਚ ਸਹਾਇਕ ਹੋਣ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਤੇ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ ਐਕਟ ਦੇ ਪ੍ਰਸਤਾਵਨਾਤਮਕ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ-ਦੂਜੇ ਦੇ ਨਾਲ ਮਿਲਾ ਕੇ ਦੇਖਣਾ ਲਾਭਦਾਇਕ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਦੋਵੇਂ ਐਕਟ ਇੱਕੋ ਜਿਹੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨ:

ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀਆਂ ਦਿਲਚਸਪੀਆਂ ਦੇ ਬਿਹਤਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਅਤੇ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਕੌਂਸਲਾਂ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੇ ਝਗੜਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਐਕਟ।

ਰੀਅਲ ਏਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਐਕਟ, 2016

ਰੀਅਲ ਏਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਦੇ ਨਿਯਮਨ ਅਤੇ ਪ੍ਰਮੋਸ਼ਨ ਲਈ ਰੀਅਲ ਏਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਐਕਟ ਅਤੇ ਪਲਾਟ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਬਿਲਡਿੰਗ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਜਾਂ ਰੀਅਲ ਏਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਨੂੰ ਇੱਕ ਕੁਸ਼ਲ ਅਤੇ ਪਾਰਦਰਸ਼ੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣਾ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਏਸਟੇਟ ਸੈਕਟਰ ਵਿੱਚ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਦਿਲਚਸਪੀ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਝਗੜਿਆਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਇੱਕ ਅਦਾਲਤੀ ਮਕੈਨਿਜ਼ਮ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਨਿਰਣਾਵਾਂ, ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਜਾਂ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਅਪੀਲ ਸੁਣਨ ਲਈ ਅਪੀਲੇਟ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਸਥਾਪਿਤ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰੀ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ।

14.3 ਇਸ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਇੱਕ ਵਿਚਾਰ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਇੰਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ2 ਜਿੱਥੇ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਦਿਵਾਲੀਆ ਅਤੇ ਦਿਵਾਲਾ ਕੋਡ, 2016, ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ, 2016 ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਬੁਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਲਲੇਖਨੀਯ ਹੈ:

"100. ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਨੂੰ ਕੋਡ ਨਾਲ ਸਾਂਝਾ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾਣਾ ਹੈ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਸੋਧ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਸੋਧਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਕੇਵਲ ਟਕਰਾਅ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੀ ਕੋਡ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. 'ਤੇ ਹਾਵੀ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਫਲੈਟਾਂ/ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਉਪਚਾਰ ਸਮਾਨਤਾ ਵਾਲੇ ਉਪਚਾਰ ਹਨ, ਅਜਿਹੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986, ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਅਤੇ ਕੋਡ ਦੇ ਟ੍ਰਿਗਰ ਹੋਣ ਦੇ ਅਧੀਨ ਉਪਚਾਰ ਲੈਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹਨ।"

15. ਅਸੀਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕਰਨ ਲਈ ਜਲਦੀ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨਾ ਦੇਣ ਦੀ ਘਾਟ ਲਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ, ਜੇਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ...ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਬਾਰੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਸਾਬਤ ਹੋ ਗਏ ਹਨ, ਤਾਂ ਇਹ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕੀਮਤ ਜਾਂ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਵੇ। 'ਘਾਟ' ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(g) ਅਧੀਨ ਕਿਸੇ ਵਿਅਕਤੀ ਦੁਆਰਾ ਕਿਸੇ ਕਰਾਰ ਜਾਂ ਅਨਿਵਾਰਿਆਂ ਸੰਬੰਧੀ ਕਿਸੇ ਸੇਵਾ ਦੇ ਨਿਭਾਉ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਮੀ ਜਾਂ ਅਪਰਿਆਪਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਦੋ

ਧਾਰਾਵਾਂ ਇੱਥੇ ਤੁਰੰਤ ਹਵਾਲੇ ਲਈ ਪੁਨਰੁਤਪਾਦਿਤ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।1 ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੀਮਤ ਜਾਂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਹੈ।

16. ਕੋਈ ਵੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦਿੰਦਾ ਹੈ, ਉਹ ਉਹ ਰਾਹਤਾਂ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਲੱਗਦੀਆਂ ਹਨ। ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਅਰਦਾਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਨਾਲ ਹੀ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਵੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਮੰਗ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਕਲਪਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦੋਵੇਂ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਵੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਕਲਪਿਕ ਅਰਦਾਸ ਦੇ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਜਿਹੇ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪਛਾਣੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕਰੇਗਾ, ਬੇਸ਼ੱਕ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਗੁਣਾਂ ਅਧੀਨ। ਜੇਕਰ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰਾਹਤਾਂ ਮੰਗਦਾ ਹੈ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਨੂੰ ਵਿਚਾਰ ਵਿੱਚ ਲੈ ਕੇ ਉਚਿਤ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕਰੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨਿਆਂ ਮੰਗਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਆਰ.ਈ.ਆਰ.ਏ. ਐਕਟ18 ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਦੀ ਮੰਗ ਨਾਲ ਮਿਲਦੀ ਜੁਲਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇੰਪੈਰੀਆ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤੇ ਪੈਰਾ 25 ਵਿੱਚ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਹੈ।

17. ਅਸੀਂ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸ਼ਾਸਨ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਸੰਦਰਭਿਤ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਕੋਲ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਅਧੀਨ ਪੈਸੇ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣਦਾ ਹੈ। ਜ਼ਰੂਰੀ ਰਾਹਤ ਚੁਣਣ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਮਾਨਣਾ ਅਦਾਲਤਾਂ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਹੈ।

18. ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਖਰੀਦ ਵੱਲ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਇਕਲੌਤੀ ਰਾਹਤ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਕਲਪਿਕ ਰਾਹਤ ਲਈ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।5 **ਉਪਭੋਗਤਾ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰ ਨੂੰ ਪਛਾਣਦਿਆਂ ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਨਾਲ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ਤ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ**:

"ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਗਾਹਕ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁ. 2,06,41,379/- ਨੂੰ ਬਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ @ 9% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅੰਤਿਮ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੀ ਆਖਰੀ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਵਾਸਤਵਿਕ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ 'ਤੇ ਅਤੇ ਇਸ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜੇ ਕੋਈ ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਤਾਂ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਵਾਸਤਵਿਕ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਕ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗੀ।"

19. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਬਿਆਜ ਨਾਲ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਉਪਰੋਕਤ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਆਪਣੀ ਸ਼ਕਤੀ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰ ਕਿਸੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਰਤੀ ਹੈ।

ਮੁੱਦਾ ਨੰਬਰ III ਬਾਰੇ:

20. ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਸਿੱਖਿਆ ਪ੍ਰਾਪਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਅਰਦਾਸ ਕੀਤੀ ਕਿ: (i) ਹਰ ਕਿਸਤ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ

ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਬਿਆਜ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ (ii) ਬਿਆਜ ਦੀ ਦਰ 24% ਪ੍ਰਤੀ ਵਰ੍ਹਾ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਉਸ ਨੇ ਉਹ ਤਾਰੀਖਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਦੋਂ ਉਸ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਸਨ, ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਬਿਆਜ ਮੰਗਿਆ:

21. ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਸੁਝਾਅ ਦਿੱਤਾ ਕਿ (i) ਬਿਆਜ ਦੀ ਅਵਧੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਅੰਦਾਜ਼ਿਤ ਤਾਰੀਖ ਨਾਲ ਜੋੜਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਨਾ ਕਿ ਭੁਗਤਾਨਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਨਾਲ ਅਤੇ (ii) ਬਿਆਜ ਦੀ ਦਰ ਉਹ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਜੋ ਬਿਆਜ ਐਕਟ, 1978 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

22.1 ਅਸੀਂ ਇਸ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਹਾਂ ਕਿ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ 'ਤੇ ਦੇਣਯੋਗ ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾਤਮਕ ਅਤੇ ਵੀ ਬਹਾਲੀ ਵਾਲਾ ਹੋਣ ਲਈ, ਵਿਆਜ ਨੂੰ ਰਕਮ ਦੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ। ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਆਖਰੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਪਾਉਂਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਇਹ ਬਹਾਲੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ। **ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਹੋਮਜ਼ ਪੰਚਕੂਲਾ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਸ. ਧੰਦੀਆ** ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਸੀਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਰਿਫੰਡ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਇਸ ਲਈ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਆਂਸ਼ਿਕ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਵਿਆਜ ਅਜਿਹੀਆਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਤਾਰੀਖਾਂ ਤੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

22. ਇਸੇ ਸਮੇਂ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਰਾਏ ਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ 9 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਦੀ ਵਿਆਜ ਦਰ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਨਿਆਂਇਕ ਹੈ ਅਤੇ ਸਾਨੂੰ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਿਆਜ ਦੀ ਵਧਾਈ ਲਈ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ।

23. ਸਾਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੀ ਵਿੱਚ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਅਨੁਸਾਰ 50,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਹੈ। ਇਹ ਰਕਮ ਜਵਾਬੀ-ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ, ਜੋ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾਇਗੀ ਯੋਗ ਅੰਤਿਮ ਰਕਮ ਵਿਰੁੱਧ ਸਮਾਯੋਜਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।

24. ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6044 ਦੇ 2019 ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਜੋ ਕਿ ਸਿਵਿਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 7149 ਦੇ 2019 ਹੈ, ਉਪਰੋਕਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਅਨੁਸਾਰ ਕੁਝ ਹਿੱਸੇ ਵਿੱਚ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

25. ਪਾਰਟੀਆਂ ਆਪਣੇ-ਆਪਣੇ ਖਰਚੇ ਉਠਾਉਣਗੇ।

ਦੇਵਿਕਾ ਗੁਜਰਾਲ

ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

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