ਬੀ.ਬੀ. ਪਟੇਲ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ. ਯੂਨੀਵਰਸਲ ਲਿਮਿਟੇਡ.

(2009 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1106)

ਜਨਵਰੀ 25, 2022

[ਐਲ. ਨਾਗੇਸਵਰਾ ਰਾਓ, ਬੀ.ਆਰ. ਗਵਾਈ ਅਤੇ ਬੀ.ਵੀ. ਨਾਗਰਥਨਾ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਏਕਾਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਕਾਰੀ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਐਕਟ, 1969 – ਧਾਰਾਵਾਂ 12-ਬੀ, 36-ਏ, 36-ਬੀ(ਏ), (ਡੀ), 36-ਡੀ ਅਤੇ 36-ਈ [**ਆਰ.ਵੀ.ਐਸ.ਐਸ.26ਆਈ] ਅਤੇ 2(ਓ) – ਫੈਸਲਾ: ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12-ਬੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਉਸ ਸਮੇਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਏਕਾਧਿਕਾਰੀ, ਪਾਬੰਦੀਕਾਰੀ ਜਾਂ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ – ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜੋ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੈ – ਇਸ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ – ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਕੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਣਾ ਚਾਹੀਦਾ – ਹੋਰ, ਇਹ ਸੈਟਲ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੰਤਿਮ ਰਾਹਤ ਇਸਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ ਸਿਦਾਂਤ ਦਾ ਕੁਦਰਤੀ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ – ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਵੱਲੋਂ ਧਾਰਾ 36-ਏ, 36-ਬੀ(ਏ), 36-ਡੀ ਅਤੇ 36-ਈ [**ਆਰ.ਵੀ.ਐਸ.ਐਸ.26ਆਈ] ਅਤੇ 2(ਓ), ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ 25,00,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਉੱਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ – ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 – ਧਾਰਾ 2(ਆਰ).

ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 – ਧਾਰਾ 2(ਆਰ) – ਏਕਾਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਪਾਬੰਦੀਕਾਰੀ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਐਕਟ, 1969 – ਫੈਸਲਾ: ਧਾਰਾ 2(ਆਰ) ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਬਿਲਕੁਲ ਸਮਾਨ ਹੈ – ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਉਪਭੋਗਤਾ

ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖਾਮੀ ਹੈ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਘਾਟਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਖਾਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਖਾਮੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਸਮਾਨ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ – ਉਚਿਤ ਫੋਰਮ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਘਾਟੇ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਕਾਰੀ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰੈਕਟੀਸ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਇੱਕ ਕਰਾਰ - ਜਦੋਂ ਕਰਾਰ ਦੀ ਮੂਲ ਬਾਤ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ - ਫੈਸਲਾ: ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤਾ (ਏ.ਬੀ.ਏ.) ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਲੇਖ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਸੌਂਪਣਾ ਸੀ, ਇਸ ਨੂੰ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸਮਾਂ ਨੂੰ ਕਰਾਰ ਦੀ ਮੂਲ ਬਾਤ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ 16 ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਦੀ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਦੀ ਆਗਿਆ ਸੀ - ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੋਈ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਸਮਾਂ ਨੂੰ ਕਰਾਰ ਦੀ ਮੂਲ ਬਾਤ ਬਣਾਇਆ ਜਾਵੇ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ - ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਦੋਸ਼ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪੇ ਬਿਨਾਂ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਸੂਲੀ ਕਰਨ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰਕੇ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਅਪਣਾਈ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗ ਰਹੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਦੀ ਕੀਮਤ ਉਸ ਕੀਮਤ ਤੋਂ 10 ਗੁਣਾ ਵੱਧ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਬਿਨਾਂ ਬੈਲੈਂਸ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ–ਏਕਾਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਰੋਕਥਾਮ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਐਕਟ, 1969।

ਅਪੀਲ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਦਾਲਤ

ਹੋਲਡ: 1.1 ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ, 1969 ਇਹ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਸੀ ਆਰਥਿਕ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਦੇ ਸੰਚਾਲਨ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦਾ ਆਮ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਆਰਥਿਕ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਇਕਾਗਰਤਾ, ਲਈ ਏਕਾਧਿਕਾਰ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ, ਏਕਾਧਿਕਾਰ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਲਈ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਬੰਧਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ। ਦ ਵੱਲੋਂ ਕੀਤੀਆਂ ਸਿਫ਼ਾਰਸ਼ਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਐਕਟ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਏਕਾਧਿਕਾਰ ਜਾਂਚ ਕਮਿਸ਼ਨ ਜਿਸ ਨੇ ਆਪਣੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ 31.10.1965. ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਬੇਇਨਸਾਫ਼ੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਵਿਵਸਥਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ. 1984 ਦੇ ਐਕਟ 30 ਦੀ ਧਾਰਾ 30 ਦੁਆਰਾ ਸ. ਧਾਰਾ 36 ਏ, 36 ਬੀ, 36 ਡੀ ਅਤੇ 36 ਈ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਵਿੱਚ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਸਨ। ਐਕਟ. ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਦੀ ਧਾਰਾ 36 ਏ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਐਕਟ ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਜੋ, ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਿਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕਿਸੇ ਵਸਤੂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਲਈ ਸਮੇਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਨੁਚਿਤ ਢੰਗ ਜਾਂ ਅਨੁਚਿਤ ਜਾਂ ਧੋਖੇਬਾਜ਼ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਹੋਰ ਅਭਿਆਸ। ਜਿਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 36 ਬੀ ਦੁਆਰਾ ਨਜਿੱਠਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਨੁਭਾਗ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ 36 ਡੀ ਸ਼ਕਤੀਆਂ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜੋ ਹੋ ਸਕਦੀਆਂ ਹਨ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਵਰਤੀ ਗਈ ਅਭਿਆਸ ਜਾਂਚ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਜੇਕਰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸੀ ਇਹ ਰਾਏ ਹੈ ਕਿ ਅਭਿਆਸ ਜਨਤਕ ਹਿੱਤਾਂ ਲਈ ਪੱਖਪਾਤੀ ਹੈ, ਜਾਂ ਆਮ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਖਪਤਕਾਰ ਜਾਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਲਈ, ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ (ਏ) ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਜਾਂ ਦੁਹਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾਵੇਗਾ (ਬੀ) ਅਜਿਹੀ ਅਣਉਚਿਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਸਮਝੌਤਾ

ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜਾਂ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਸੋਧਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਇਸ ਦੇ ਅਜਿਹੇ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕ੍ਰਮ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ (ਸੀ) ਇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਵੀ ਜਾਣਕਾਰੀ, ਬਿਆਨ ਜਾਂ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਖੁਲਾਸਾ, ਜਾਰੀ ਜਾਂ ਪ੍ਰਕਾਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੇਸ, ਅਜਿਹੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਆਰਡਰ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਹਨ। ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਾਲ 1991 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾ 36 ਸੀ ਪਾਈ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਪ੍ਰਕਿਰਿਆ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਡਾਇਰੈਕਟਰ ਜਨਰਲ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂਚ ਕੁਝ ਮਾਮਲਿਆਂ, ਸੈਕਸ਼ਨ 36 ਏ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕੁਝ ਤਬਦੀਲੀਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਅਤੇ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ 36 ਡੀ. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦਾਂ ਵਿੱਚ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਬਾਰੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਕੰਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1986। ਕੰਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟਵਾ ਦਾ ਮਤਲਬ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਹੈ ਅਤੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕਰਨ ਲਈ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ ਕੌਂਸਲਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਅਥਾਰਟੀਆਂ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਵਾਦ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਜੁੜੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ। ਅਨੁਭਾਗ 2(r) ਨੂੰ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ 18.06.1993 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵੀ ਸੋਧ। ਧਾਰਾ 2(r) ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਹੈ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਵਿੱਚ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ ਐਕਟ. ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਖਪਤਕਾਰ ਖਪਤਕਾਰ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਮਾਲ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਕਿਸੇ ਨੁਕਸ ਤੋਂ ਪੀੜਤ ਹੈ ਜਾਂ ਉੱਥੇ ਹੈ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ, ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਨੁਕਸ ਜਾਂ ਨੁਕਸ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਮਾਲ ਨੂੰ ਬਦਲੋ. ਉਚਿਤ ਫੋਰਮ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਲਈ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਤੀਬੰਧਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ. ਫੋਰਮ ਕੋਲ ਐਵਾਰਡ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵੀ ਹੈ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਸੱਟਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਵਿਰੋਧੀ ਧਿਰ ਦੀ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਖਪਤਕਾਰ ਦੁਆਰਾ. [ਪਾਰਾ 11 ਅਤੇ 12]

1.2 ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਪ੍ਰਸਤੁਤ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮੁੱਖ ਬਿੰਦੂ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਾਂ ਨੂੰ ਮਨਮਾਨੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਵਧੀ 2½ ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ) ਦੌਰਾਨ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਕਾਫੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ। ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਭਵਿੱਖ ਲਾਗਤ ਬਾਰੇ ਉਸ ਸਮੇਂ ਜਾਣਕਾਰੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਜਦੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤਾ (ਏ.ਬੀ.ਏ.) ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਇਆ ਸੀ ਜਿਸ ਨਾਲ ਝੂਠਾ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਤਵ ਹੋਇਆ ਸੀ ਜੋ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਵਿੱਚ ਪਰਿਣਾਮਿਤ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਜਿਹੜੇ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਉਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਏ.ਬੀ.ਏ.

ਧਾਰਾ 16 ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇਕਰ ਕੰਪਨੀ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 2½ ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇ ਸਕੇ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਦਾ ਸਮਾਂ ਮਿਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਦੇ ਸਮੇਂ ਲਈ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਧਾਰਾ 18 ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਇਹ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕੰਪਨੀ ਧਾਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇ ਸਕੇ ਤਾਂ ਉਹ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਏਬੀਏ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ।

ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ ਫਿਰ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਧਾਰਾ 21(d) ਅਨੁਸਾਰ, ਕੰਪਨੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਹੋਰ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ 40% ਅਦਾਇਗੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਲਾਇਸੈਂਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰੇਗੀ। ਇਹ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸ਼ੱਕ ਦੇ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਪਾਰ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, 24.02.1998, 22.04.1998 ਅਤੇ 12.08.1998 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ 'ਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਰਾਹਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਏਬੀਏ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਨੂੰ ਅਵੈਧ ਐਲਾਨਿਆ ਜਾਵੇ। ਹੋਰ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਬਾਕੀ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇ ਨਾਲ ਹੀ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ। [ਪੈਰਾ 16 ਅਤੇ 17]

1.3 ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਏਬੀਏ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਏਬੀਏ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 2½ ਸਾਲਾਂ (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ) ਦੇ ਅੰਦਰ ਦੇਣਾ ਹੈ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸਮਾਂ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਮੁੱਖ ਅੰਗ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਧਾਰਾ 16 ਅਨੁਸਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਦਾ ਸਮਾਂ ਮਨਜ਼ੂਰ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਕਦੇ ਵੀ ਇਹ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਸਮਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਮੁੱਖ ਅੰਗ ਬਣਾਉਣ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇਣ, ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਏਬੀਏ ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਕਿ ਉਹ ਧਾਰਾ 18 ਅਨੁਸਾਰ ਕਰ ਸਕਦੇ ਸਨ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਪਹਿਲਾਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ, ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜੋ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸੀ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋ ਰਹੀ ਹੈ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਇਲਜ਼ਾਮ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਕੇ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦਾ ਦੋਸ਼ ਕੀਤਾ ਹੈ ਬਿਨਾਂ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤੇ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਬਹਾਨੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਮੰਗ ਰਹੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਦੀ ਲਾਗਤ ਉਸ ਮੁੱਲ ਤੋਂ 10 ਗੁਣਾ ਵੱਧ ਹੈ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਬਿਨਾਂ ਬਾਕੀ ਮੁੱਖ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਕੀਤੇ। ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੇ ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੇ ਤੱਤਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੋਲਗੇਟ ਪਾਮੋਲਿਵ (ਇੰਡੀਆ) ਲਿਮਿਟਿਡ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ & ਓਰਸ ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ, ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।ਇੱਕ ਵਿਸਤ੍ਰਿਤ ਵਿਚਾਰ 'ਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਬਾਰੇ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੀ ਮਾਤਰਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਤੋਂ ਵੱਧ। ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਜੋ ਸਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਧਾਰਾ 2 (ਬੀ), 4, ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੇ 15 ਅਤੇ 16. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਦੀ ਮੰਗ ਉਸਾਰੀ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੇਰਾਫੇਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਲਾਗਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਹੋਇਆ ਹੈ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦਾ ਨੁਕਸਾਨ ਵੱਲੋਂ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ ਹਰ ਇੱਕ ਵਿੱਚ ਤੀਜੀ ਲਿਫਟ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਦੇ ਕਾਰਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਖਰਚਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਟਾਵਰ, ਬੇਸਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਲਾਂਡਰੀ ਦੀ ਸਹੂਲਤ ਲਈ ਜਗ੍ਹਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾ ਰਹੀ ਹੈ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਟਾਵਰ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀਆਂ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਦੁਆਰ ਲਾਬੀਜ਼। ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੋਰ ਚਾਰਜ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਸਿਸਟਮ, ਬਾਹਰੀ ਬਿਜਲੀਕਰਨ ਅਤੇ ਆਮ ਕਾਰਵਾਈ ਅਤੇ ਮਨੋਰੰਜਨ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦੇ ਖਰਚੇ। ਇਹ ਉਚਿਤ ਹੈ ਨੋਟ ਕਰੋ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਸਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਮਜ਼ਦੂਰੀ ਦੇ ਵਾਧੇ ਵੱਲ ਲਾਗਤ 30.03.1996 ਨੂੰ ਮੰਗ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਅਨੁਸੂਚੀ ਵਿੱਚ ਸੰਸ਼ੋਧਨ

ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੋਈ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪੈਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਸੀ ਵਾਧੂ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਸ਼ੁਰੂਆਤੀ ਕਿਸ਼ਤਾਂ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਸੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦੇ ਵੇਰਵਿਆਂ ਬਾਰੇ ਵੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਦਿੱਤੀ ਖਰਚ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਵਿਵਾਦ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਕਿ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਲਗਾਉਣ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦਾ ਪੂਰਵ-ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਡਿਜ਼ਾਈਨ। ਕੋਈ ਹੈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਗਲਤ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ. [ਪਾਰਾ 19-21][71- ਡੀ-ਜੀ; 72-ਡੀ-ਐਚ; 73-ਏ]

ਕੋਲਗੇਟ ਪਾਮੋਲਿਵ (ਇੰਡੀਆ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਹੋਰ (2003) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 129 : [2002] 4 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 219 – ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ।

1.4 ਕੇਂਦਰੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਨਾਲ ਕੋਈ ਝਗੜਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਜੋ ਕਿ ਇੱਕ ਬੇਲੋੜੀ ਮਿਆਦ ਹੈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਭਾਰਤੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਯੋਗ ਹੈ, 1872. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਭਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਕੇਸ ਇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿਵਾਦ ਸਾਰੇ ਤਿੰਨ ਕੇਸ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੇ ਰਿਫੰਡ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਜਾਂ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਤੱਥਾਂ ਦੀ ਸਪੱਸ਼ਟ ਖੋਜ 'ਤੇ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਸਿਰਫ਼ ਇਸ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਸੀ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ. ਵਿਚ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਇਸ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਤਿਬੰਧਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਪਾਸੇ. ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਤੁਰੰਤ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੇ ਕੇਸ. ਉਕਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀਆਂ ਰਾਹਤਾਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਰਾਹਤਾਂ ਵਿੱਚੋਂ. ਉਕਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਡੀ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀ ਕਿ ਜਦੋਂ ਤੋਂ ਏ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੀ ਡਿਲਿਵਰੀ ਵਿੱਚ ਕਾਫ਼ੀ ਦੇਰੀ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ/ ਮੁਆਵਜ਼ਾ, ਜੋ ਕਿ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਇੱਕ-ਪਾਸੜ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ. ਇਸ ਦੇ ਖਿਲਾਫ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਇਸ 'ਚ ਐੱਸ ਕੇਸ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ ਨੂੰ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਸਮਾਪਤੀ ਦੀ ਘੋਸ਼ਣਾ ਵਾਧੂ ਖਰਚਿਆਂ ਲਈ ਕੋਈ ਪੈਸਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਰੱਦ ਹੋਣਾ ਜਾਂ ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਮੁਢਲੀ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ। ਕੋਈ ਖਾਸ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਏ.ਬੀ.ਏ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਜਿਸ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦਿਖਾਈ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਯਾਤਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਜ਼ਮੀਰ ਨੂੰ ਝਟਕਾ ਦੇਣ ਲਈ ਦੁਖੀ ਹੋਇਆ ਇਸ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਪਰੇ ਇਹ ਇੱਕ ਬੇਵਕੂਫੀ ਹੈ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਪੈਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਤਰਕ ਹੈ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਇੱਕ ਗੈਰ-ਸੰਵੇਦਨਸ਼ੀਲ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ ਜੋ ਕਿ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕਰਦਾ ਹੈ ਖਪਤਕਾਰ ਕੋਲ ਕੋਈ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਬੇਇਨਸਾਫ਼ੀ ਦਾ ਆਸਾਨ ਸ਼ਿਕਾਰ ਹੈ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ. ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀ ਕਿਸੇ ਧਾਰਾ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਲਈ। ਦੂਜੇ ਹਥ੍ਥ ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਾਰ ਵਾਰ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਦੋਸ਼ਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਉੱਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਲਗਾਉਣ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਗੈਰ- ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਵਾਪਸੀ। ਅਪੀਲ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਐਮ ਆਰ ਟੀ ਪੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਇਸ ਗਿਣਤੀ 'ਤੇ ਕਿਸੇ

ਵੀ ਰਾਹਤ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਮੰਨ ਕੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ ਕਿ ਉੱਥੇ ਹੈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਕੋਈ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨਹੀਂ। ਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗਿਆ ਗਿਆ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਐਮ ਆਰ ਟੀ ਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12-B ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਅਨੁਦਾਨ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਕੇਵਲ ਉਦੋਂ ਹੀ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ a ਇੱਕ ਏਕਾਧਿਕਾਰਵਾਦੀ, ਪ੍ਰਤਿਬੰਧਿਤ ਜਾਂ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਖਪਤਕਾਰ ਅਭਿਆਸ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ ਹਨ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੇ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਅਭਿਆਸ, ਉਹ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀ ਹਨ ਕੋਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ. [ਪਾਰਾ 23 ਅਤੇ 24]

ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ (2019) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 725; ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਆਰਿਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਆਲੀਆ ਸੁਲਤਾਨਾ & ਓ.ਆਰ.ਐਸ. ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ ਦੱਖਣੀ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ (2020) 16 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 512; ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੇਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਓਆਰਐਸ (2021) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 241 - ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਬ੍ਰੋਜੋ ਨਾਥ ਗਾਂਗੁਲੀ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. (1986) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ 156: [1986] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ 278 - ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

1.5 ਉਤਰਦਾਤਾ ਲਈ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅੱਜ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ 3.25/- ਕਰੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਸੁਝਾਅ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਨੇ ਉਤਰਦਾਤਾ ਤੋਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਅਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਯਾਨੀ ਰੁਪਏ 31,52,933/-। ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੰਤਿਮ ਰਾਹਤ ਇਸ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤ ਸਿਦਾਂਤ ਦੇ ਕੁਦਰਤੀ ਨਤੀਜੇ ਨੂੰ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ, ਉਤਰਦਾਤਾ ਸਿਰਫ ਰੁਪਏ 25,00,000/- (ਰੁਪਏ ਪੰਜਾਹ ਲੱਖ ਸਿਰਫ) ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਹਵਾਲੇ ਕਰੇਗਾ।

ਮੈਸਰਜ਼ ਲਖਨਪਾਲ ਨੈਸ਼ਨਲ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ & ਏ ਐਨ ਆਰ. (1989) 3 ਐਸ ਸੀ ਸੀ 251 : [1989] 2 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 979; ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਫਿਲਿਪਸ ਮੈਡੀਕਲ ਸਿਸਟਮ (ਕਲੀਵਲੈਂਡ) ਬਨਾਮ ਭਾਰਤੀ ਐਮ.ਆਰ.ਆਈ ਡਾਇਗਨੌਸਟਿਕ ਐਂਡ ਰਿਸਰਚ ਲਿਮਿਟੇਡ (2008) 10 ਐੱਸ ਸੀ ਸੀ 227 : [2008] 13 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 1140; ਰਾਜਸਥਾਨ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਵਿ. ਪਾਰਵਤੀ ਦੇਵੀ (2000) 6 ਐੱਸ ਸੀ ਸੀ 104 : [2000] 3 ਐੱਸ ਸੀ ਆਰ 934; ਬੰਗਲੌਰ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਸਿੰਡੀਕੇਟ ਬੈਂਕ (2007) 6 ਐਸ ਸੀ ਸੀ 711 : [2007] 7 ਐਸ ਸੀ ਆਰ 47; ਸੰਜੇ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਏ ਐਨ ਆਰ. ਬਨਾਮ ਯੂ.ਪੀ. ਪਬਲਿਕ ਸਰਵਿਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. (2007) 3 ਐਸ ਸੀ ਸੀ 720 : [2007] 1 ਐੱਸ ਸੀ ਆਰ 235; ਯੂ.ਪੀ. ਪਬਲਿਕ ਸਰਵਿਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮਨੋਜ ਕੁਮਾਰ ਯਾਦਵ ਅਤੇ ਏ ਐਨ ਆਰ (2018) 3 ਐਸ ਸੀ ਸੀ 706 - 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ।

ਕੇਸ ਲਾ ਰੈਫਰੈਂਸ

[1989] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 979 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

[2008] 13 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 1140 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

[2000] 3 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 934 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

[2007] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 47 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

[2002] 4 ਸੁਪਲ. ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 219 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

[1986] 2 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 278 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

[2007] 1 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 235 ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: ਦੀਵਾਨੀ ਅਪੀਲ ਨੰ. 1106 2009.

ਮੋਨੋਪੋਲੀਜ਼ ਐਂਡ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਟਿਵ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਿਜ਼ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 19.01.2009 ਵਿੱਚ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਟਿਵ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਇੰਕੁਆਇਰੀ ਨੰਬਰ 36 ਦੀ 1999 ਤੋਂ।

ਐਮ. ਐਲ. ਲਾਹੋਟੀ, ਅੰਚਿਤ ਸ੍ਰੀਪਤ, ਪ੍ਰਣਬ ਕੁਮਾਰ ਨਾਇਕ, ਮਿਸ ਹੇਮੰਤਿਕਾ ਵਾਹੀ, ਮਿਸ ਜੇਸਲ ਵਾਹੀ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਅਪੀਲਕਾਰਤਾਓਂ ਲਈ।

ਪਿਨਾਕੀ ਮਿਸਰਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਰਵਿੰਦਰ ਨਰੈਣ, ਪ੍ਰਵੀਣ ਬਹਾਦੁਰ, ਸਿੱਧਾਰਥ ਭਾਟੀਆ, ਮਿਸ ਕਨਿਕਾ ਗੌਬਰ, ਵਿਸ਼ਨੂ ਕਾਂਤ, ਇਸ਼ਾਨ ਨਰੈਣ, ਰਾਜਨ ਨਰੈਣ, ਐਡਵੋਕੇਟਸ ਜਵਾਬਦੇਹ ਲਈ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਐਲ. ਨਾਗੇਸ਼ਵਰ ਰਾਓ, ਨਾਇਬ ਨਿਆਂਕਾ।

1. ਇਹ ਅਪੀਲ ਮੋਨੋਪੋਲੀਜ਼ ਅਤੇ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਟਿਵ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਿਜ਼ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੁਆਰਾ 19.01.2009 ਨੂੰ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਫੈਸਲੇ ਖਿਲਾਫ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੋਨੋਪੋਲੀਜ਼ ਅਤੇ ਰਿਸਟ੍ਰਿਕਟਿਵ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸਿਜ਼ ਐਕਟ, 1969 (ਇਸਨੂੰ ਅੱਗੇ "ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ ਐਕਟ" ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 36-ਏ, 36-ਬੀ(ਏ) ਅਤੇ (ਡੀ), 36-ਡੀ ਅਤੇ 36-ਈ ਪੜ੍ਹ ਕੇ ਧਾਰਾਵਾਂ 2(ਆਈ) ਅਤੇ 2(ਓ) ਅਧੀਨ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

2. ਗ੍ਰੁਪ ਹਾਊਸਿੰਗ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ/ਫਲੈਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਆਕਰਸ਼ਕ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਕਰਦਿਆਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ "ਬੇਵਰਲੀ ਪਾਰਕ-II" ਨਾਮਕ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ ਵਿੱਚ ਕੁਤੁਬ ਐਨਕਲੇਵ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ ਫਲੈਟਾਂ/ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸੁਝਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਅਨੁਸਾਰ, ਫਲੈਟਾਂ/ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਦਾ 40% ਭੁਗਤਾਨ 2 ½ (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ) ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਕਰਨ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਸੀ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਅਗਲੇ ਸੱਤ ਅਤੇ ਅੱਧ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਕਿਸਤਾਂ ਵਿੱਚ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨੀ ਸੀ। 14.01.1993 ਨੂੰ, ਬਿਨੈਕਾਰਾਂ ਨੇ ਟਾਵਰ ਨੰਬਰ 4, ਵਿੰਡਸਰ ਵਿੱਚ 4 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੰਬਰ 404ਏ, 404ਬੀ, 404ਸੀ ਅਤੇ 406ਬੀ ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ। ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਕਲਪ ਚੁਣਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 10 ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਅਰਜ਼ੀ ਫਾਰਮ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਾਕੀ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਣ ਤੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ "ਲਾਇਸੈਂਸੀਆਂ" ਵਜੋਂ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਲਾਇਸੈਂਸ ਫੀਸ 'ਤੇ ਵਰਤੋਂ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ। ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ 270.35 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਸੁਪਰ ਏਰੀਆ 'ਤੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 7,525/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਬਾਹਰੀ ਵਿਕਾਸ ਚਾਰਜਿਜ਼ (ਈ.ਡੀ.ਸੀ) ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ 376/- ਰੁਪਏ, ਨਿਰਮਾਣ ਜਮਾਂ ਰਾਸ਼ੀ 21.5 ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਅਤੇ ਇੱਕਮੁਸ਼ਤ ਸੁਰੱਖਿਆ 15,000/- ਰੁਪਏ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਸੀ।

3. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤਾ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ "ਏ.ਬੀ.ਏ") ਨੂੰ 23.03.1993 ਨੂੰ ਚਲਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਏ.ਬੀ.ਏ ਦੀਆਂ ਸੰਬੰਧਿਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ:-

“2(ਬੀ). ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਬਾਹਰੀ ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੀ ਲਾਗਤ ਦਾ ਆਪਣਾ ਅਨੁਪਾਤਿਕ ਹਿੱਸਾ ਮੰਗ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ (ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਲੈਕਟ੍ਰਿਕ ਸਬ-ਸਟੇਸ਼ਨ, ਮੀਟਰ ਬਾਕਸ, ਇਲੈਕਟ੍ਰਿਕ ਸਟੈਂਡ-ਬਾਈ ਜਨਰੇਟਰ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਸਮੇਤ ਪਰ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ) ਅਤੇ ਸਾਰੇ ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਾਅ (ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅੱਗ ਲੜਾਈ ਉਪਕਰਣ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਾਮਾਨ, ਸਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਉਪਕਰਣ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਅਤੇ ਵਰਤੋਂ ਲਈ ਲੋੜੀਂਦੇ ਹੋਰ ਆਈਟਮਾਂ ਸਮੇਤ ਪਰ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ) ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਜੇਕਰ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨ/ਸਰਕਾਰੀ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਜਾਂ ਦਿਸ਼ਾ-ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਜਾਂ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸਮਝੇ ਜਾਣ 'ਤੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਅੱਗ ਸੁਰੱਖਿਆ ਉਪਾਅ ਕੀਤੇ ਜਾਂਦੇ ਹਨ, ਤਾਂ ਉਸ ਦੇ ਅਨੁਪਾਤਿਕ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਵੀ ਮੰਗ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕਰਨਯੋਗ ਹੋਣਗੇ।

2(c). ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪਸੰਦੀਦਾ ਸਥਾਨ ਲਾਗਤ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਰੁਪਏ _____ (ਰੁਪਏ _____ ਹੀ) ਦੀ ਹੋਰ ਰਕਮ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨੀ ਪਵੇਗੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ (ਅਨੁਬੰਧ II) ਇਸ ਨਾਲ ਜੋੜਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਪਰੰਤੂ, ਜੇ ਲੇਆਉਟ ਪਲਾਨ ਵਿੱਚ ਬਦਲਾਅ ਅਤੇ ਨਤੀਜਤਨ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਵਿੱਚ ਬਦਲਾਅ ਕਾਰਨ ਇਹ ਉਸ ਸਥਾਨ 'ਤੇ ਸਥਿਤ ਨਹੀਂ ਰਹਿੰਦਾ ਜਾਂ ਪਸੰਦੀਦਾ ਸਥਾਨ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੀ ਦੇ ਰਜਿਸਟਰੇਸ਼ਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਜਾਂ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਬਦਲਾਅ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਸਿਰਫ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਪਸੰਦੀਦਾ ਸਥਾਨ ਲਈ ਵਸੂਲੀ ਗਈ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦੀ ਬਿਨਾਂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗੀ ਜਾਂ ਵਾਧੂ ਪਸੰਦੀਦਾ ਸਥਾਨ ਲਾਗਤ ਵਸੂਲ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ।

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

4. ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਗਏ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਆਧਾਰਿਤ ਹੈ ਇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਾਰੀਆਂ ਸਮੱਗਰੀਆਂ ਅਤੇ ਕਿਰਤ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਕੀਮਤ 1 ਜਨਵਰੀ, 1993 ਨੂੰ ਹੁਕਮਰਾਨ। ਜੇਕਰ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਦੌਰਾਨ ਕੰਮ ਦੀ ਪ੍ਰਗਤੀ, ਸਮੱਗਰੀ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਉਸਾਰੀ ਦੇ ਕੰਮ ਵਿੱਚ ਵਰਤਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਾਂ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਲੇਬਰ ਖਰਚੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜਾਂ ਹੋਰ, ਦਾ ਸੰਚਤ ਪ੍ਰਭਾਵ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਮੁਲਾਂਕਣ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ ਡੈਬਿਟ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਮੰਗ 'ਤੇ ਉਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ। ਕੰਪਨੀ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਅੰਤਿਮ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਲਈ ਬਾਈਡਿੰਗ ਹੋਵੇਗਾ। ਦੁਆਰਾ ਵਧੀ ਹੋਈ ਘਟਨਾ ਨੂੰ ਚਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਮੁੜ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਜਾਂ ਵੱਧ ਦੇ ਨਾਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ ਕੰਪਨੀ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਜਾਂ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਪਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਜਾਂ ਸਮਝਿਆ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ।

XXX XXX XXX

16. ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਵੱਲੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਅੱਧੇ/ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਦੇਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਹੈ। ਜੇ ਇਮਾਰਤ(ਸ) ਦੀ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਵਿੱਚ ਸਟੀਲ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸੀਮੈਂਟ ਜਾਂ ਹੋਰ ਬਿਲਡਿੰਗ ਸਮੱਗਰੀਆਂ ਜਾਂ ਪਾਣੀ ਦੀ ਸਪਲਾਈ ਜਾਂ ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਤਾਕਤ ਦੀ ਗੈਰ-ਉਪਲਬਧਤਾ ਜਾਂ ਧੀਮੀ ਗਤੀ ਦੀ ਹੜਤਾਲ ਜਾਂ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਰੋਜ਼ਗਾਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਨਿਰਮਾਣ ਏਜੰਸੀ ਨਾਲ ਵਿਵਾਦ ਜਾਂ ਨਾਗਰਿਕ ਭੰਗਾਵ ਜਾਂ ਯੁੱਧ ਜਾਂ ਦੁਸ਼ਮਣ ਕਾਰਵਾਈ ਜਾਂ ਭੂਚਾਲ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਭਗਵਾਨ ਦੇ ਕਾਰਜ ਕਾਰਨ ਜਾਂ ਜੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਨਾ-ਦਿਲੀਵਰੀ ਸਰਕਾਰ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਜਨਤਕ ਯੋਗ ਅਥਾਰਿਟੀ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਜ, ਨੋਟਿਸ, ਆਦੇਸ਼, ਨਿਯਮ ਜਾਂ ਨੋਟੀਫਿਕੇਸ਼ਨ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਹੈ ਜਾਂ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਣ ਕਾਰਨ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਿਸੇ ਵੀ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਪ੍ਰੀਮਿਸਿਜ਼ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਦਿਲੀਵਰੀ ਲਈ ਸਮਾਂ ਦਾ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਮਿਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

ਜੇਕਰ ਅਜਿਹੀ ਕੋਈ ਸਥਿਤੀ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਕੋਲ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਤਬਦੀਲੀ ਜਾਂ ਵਿਕਲਪ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜੇ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਦੀਆਂ ਪਰਿਸਥਿਤੀਆਂ ਅਜਿਹਾ ਵਾਰੰਟ ਕਰਦੀਆਂ ਹਨ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਇੱਕ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮਾਂ ਲਈ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਮੁਲਤਵੀ ਕਰ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਕੀਮ ਦੇ ਮੁਲਤਵੀ ਹੋਣ ਦੀ ਅਵਧੀ ਲਈ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਿਸਮ ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

ਜੇਕਰ ਕੰਪਨੀ ਸਕੀਮ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਅਲਾਟੀ ਵੱਲੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਹੋਵੇਗੀ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ।

XXX XXX XXX

XXX XXX XXX

18. ਜੇਕਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਕੰਪਨੀ ਉਕਤ ਪ੍ਰੀਮਾਈਸਿਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਲੋਜ਼ 16 ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ, ਜਾਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਸਮੇਂ ਜਾਂ ਸਮਿਆਵਾਂ ਵਿੱਚ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਜਾਂ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਘਟਨਾ ਵਿੱਚ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਪ੍ਰੀਮਾਈਸਿਸ ਨੂੰ ਕੰਪਨੀ ਦੇ ਵਿਚਾਰ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਉੱਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨ ਦੀ ਆਜ਼ਾਦੀ ਹੋਵੇਗੀ। ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਨੋਟਿਸ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਉਚਿਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਪ੍ਰੀਮਾਈਸਿਸ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਤੋਂ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੀ ਰਕਮ ਅਤੇ ਕੰਪਨੀ ਵੱਲੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਲਈ ਪ੍ਰੀਮਾਈਸਿਸ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟ ਪੇਮੈਂਟ(ਸ) ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਰ ਰਕਮ, ਵਾਪਸ ਕਰਨੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਨਾ ਹੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਉਕਤ ਪ੍ਰੀਮਾਈਸਿਸ ਜਾਂ ਇਸ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਖਿਲਾਫ ਕੋਈ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ।

21(d). ਕਿ ਕੰਪਨੀ ਯਤਨ ਕਰੇਗੀ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸਿਰਫ ਇੱਕ “ਲਾਇਸੈਂਸੀ” ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਮਹੀਨਾਵਾਰ ਲਾਇਸੈਂਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਦਾ ਯਤਨ ਕਰੇਗੀ, ਜਦੋਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ 40% ਅਤੇ ਹੋਰ ਚਾਰਜ਼ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਪੂਰਾ ਕਰ ਲੈਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦੇ ਬਾਕੀ 60% ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ 30 ਤਿਮਾਹੀ ਕਿਸਤਾਂ ਵਿੱਚ ਕਰਨ ਲਈ ਸਹਿਮਤ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ (ਐਨੈਕਸਚਰ II)।

ਜੇਕਰ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ, ਕੰਪਨੀ ਸਹਿਮਤੀ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ/ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਸਿਰਫ ਸਹਿਮਤੀ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੀਆਂ ਬਰਾਬਰ ਤਿਮਾਹੀ ਕਿਸਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਰੀ ਰੱਖੇਗਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਘਟਦੇ ਬਕਾਏ ਭੁਗਤਾਨ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਸਾਲਾਨਾ 18% ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਲਾਇਸੈਂਸ ਫੀਸ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ/ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਲਾਗੂ ਹੋ ਜਾਵੇਗੀ।"

4. ਹਾਲਾਂਕਿ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਜਨਵਰੀ 1996 ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣਾ ਸੀ, ਪਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਰਮਾਣ ਕੇਵਲ ਜੂਨ, 1996 ਵਿੱਚ ਸ਼ੁਰੂ ਹੋਇਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਨਾਲ ਜੋੜੇ ਗਏ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਸ਼ਡਿਊਲ ਅਨੁਸਾਰ ਕਿਸਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ। ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ 14.4.1997 ਤੱਕ ਕੁੱਲ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁ. 14,62,552/- ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। 21.04.2007 ਨੂੰ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਇੱਕ ਸਰਕੁਲਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਮਾਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮਾਫੀ ਮੰਗੀ ਗਈ ਜੋ ਕਿ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ਤਾਵਾਂ ਅਤੇ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਵੱਡੇ ਸੁਧਾਰ ਕਰਨ ਕਾਰਨ ਸੀ ਤਾਂ ਜੋ ਇੱਕ ਬਿਹਤਰ ਉਤਪਾਦ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ।

ਸਰਕੁਲਰ ਵਿੱਚ ਸਰਕਾਰੀ ਮਨਜ਼ੂਰੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦਾ ਵੀ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਸੁਧਾਰਾਂ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਸਨ (ਅ) ਵਾਧੂ ਲਿਫਟ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ, (ਬੀ) ਵੱਡਾ ਦਾਖਲਾ ਹਾਲ, (ਸੀ) ਆਯਾਤਿਤ ਮਾਰਬਲ, (ਚਤੁਰਥ) ਪਲੰਬਿੰਗ ਲਈ ਤਾਂਬੇ ਦੀਆਂ ਪਾਈਪਾਂ, (ਪੰਜਵੀਂ) ਸਟੈਂਡਬਾਈ ਜਨਰੇਟਰ ਅਤੇ (ਛੇਵੀਂ) ਅਧਿਐਨ ਕਮਰੇ ਵਿੱਚ ਲੱਕੜ ਦੀ ਫਰਸ਼ੀ।

5. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ 02.06.1997 ਨੂੰ ਇੱਕ ਮੰਗ ਪੱਤਰ ਭੇਜਿਆ ਜਿਸ ਰਾਹੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਕਿ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਦੇ ਖਾਤੇ ਵਿੱਚ 9,236 ਵਰਗ ਮੀਟਰ ਦੇ ਖੇਤਰਫਲ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ, ਸਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਮਜ਼ਦੂਰੀ ਉੱਤੇ ਮੁੱਲ ਵਾਧੇ, ਬਾਹਰੀ ਇਲੈਕਟ੍ਰੀਕਰਨ ਲਾਗਤਾਂ ਸਮੇਤ 24 ਘੰਟੇ ਬੈਕ-ਅੱਪ ਪਾਵਰ, ਸਬ-ਸਟੇਸ਼ਨ ਡੀਜੀ ਸੈੱਟਾਂ ਆਦਿ ਅਤੇ ਅੱਗ ਬੁਝਾਉਣ ਦੇ ਉਪਾਅ ਸਮੇਤ ਸਪ੍ਰਿੰਕਲਰ ਸਿਸਟਮ ਅਤੇ ਧੂੰਆਂ ਡਿਟੈਕਟਰ ਜੋ ਮੁਹੱਈਆ ਕੀਤੇ ਜਾ ਰਹੇ ਸਨ, ਦੀਆਂ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤਾਂ ਦੇ ਤੌਰ ਤੇ ਰੁ. 8,78,905/- ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। 26.06.1998 ਨੂੰ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਰਤਣ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਅਤੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀਕਰਨ ਦਾ ਕੰਮ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਭੇਜੇ ਗਏ ਖਾਤੇ ਦੇ ਬਿਆਨ ਅਨੁਸਾਰ, ਰੁ.19,88,242/- ਦੀ ਰਾਸ਼ੀ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਜਾ ਚੁੱਕੀ ਸੀ ਅਤੇ 31.07.1998 ਨੂੰ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਰੁ.7,46,919/- ਸੀ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮੰਗ ਉੱਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ 12.08.1998 ਨੂੰ ਇੱਕ ਪੱਤਰ ਭੇਜਿਆ। ਇਸ ਪੱਤਰ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਤੋਂ ਵੱਧ ਪੈਸੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਹਨ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਵੱਲੋਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਰੁ.8,84,287/- ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਨ ਲਈ ਇੱਕ ਹੋਰ ਯਾਦ ਦਿਲਾਉਣ ਵਾਲਾ ਪੱਤਰ ਭੇਜਿਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 19.01.1999 ਨੂੰ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਬਕਾਇਆ ਰਾਸ਼ੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਕਾਰਨ **ਏ.ਬੀ.ਏ** ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਵੱਲੋਂ ਫਲੈਟ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਰਾਸ਼ੀਆਂ ਦੇ ਚੈੱਕ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਵੱਲੋਂ ਕੈਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ।

6. ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਆਰਟੀਪੀਈ ਨੰਬਰ 36 ਦੇ 1999 ਅਧੀਨ ਸੈਕਸ਼ਨ 10(a)(i)(v), 36A, 36B(a) ਅਤੇ (d), 36D ਅਤੇ 36E ਨੂੰ ਸੈਕਸ਼ਨ 2(i) ਅਤੇ 2(o) ਦੇ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਅਤੇ ਇਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਇੱਕ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੀਲ/ਅਨਿਆਇਕ ਏਕਾਧਿਕਾਰਵਾਦੀ ਵਪਾਰਕ ਅਮਲਾਂ ਦੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀ ਜਾਂਚ ਲਈ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੀਲ/ਅਨਿਆਇਕ/ਏਕਾਧਿਕਾਰਵਾਦੀ ਵਪਾਰਕ ਅਮਲਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣ ਤੋਂ ਰੋਕਣ ਲਈ ਉਚਿਤ ਸੀਜ਼ ਅਤੇ ਡਿਸਿਸਟ ਆਦੇਸ਼ ਲਈ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, "ਬੈਵਰਲੀ ਪਾਰਕ-II" ਕੁਤਬ ਐਨਕਲੇਵ ਕੰਪਲੈਕਸ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੰਬਰ 404A, 404B, 406A ਅਤੇ 406B ਦੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੇ ਰੱਦ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਨਾਲ ਹੀ 02.06.1997 ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਵਾਲੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਏ ਗਏ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਉੱਤੇ ਪੈਸੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੇ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ 24% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਵਿਆਜ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਨਾਲ ਹੀ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਤੁਰੰਤ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਦੀ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਵੱਲ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀਆਂ ਰਾਸ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਸਮਰਪਿਤ ਕਰਨ ਦੀ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ 15.07.1996 ਤੋਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਆਮਦਨ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਲਿਕੁਇਡੇਟਡ ਨੁਕਸਾਨ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਦਿਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਰੁ.10,00,000/- ਦੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵੀ ਮੰ

7. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸੁਣਨ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰ ਬਾਰੇ ਇੱਕ ਪ੍ਰਾਰੰਭਿਕ ਐਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਇਆ ਗਿਆ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਤੋਂ ਨਿਕਲਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਕੇਵਲ ਸਿਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਪ੍ਰਾਰੰਭਿਕ ਐਤਰਾਜ਼ ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 36-ਏ ਅਤੇ 37(1) ਅਨੁਚਿਤ/ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ ਅਤੇ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਵੈਧਤਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ।

8. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਮੋਨੋਪੋਲਿਸਟਿਕ ਅਭਿਆਸ ਸਬੰਧੀ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿਤਾ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੇ ਸਬੰਧਿਤ ਧਾਰਾਵਾਂ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ। ਖਾਸ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਧਾਰਾਵਾਂ 16, 18 ਅਤੇ 21(ਡੀ) ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਹ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ 2 1/2 ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲ ਦੀ ਕੋਈ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਵਧੀ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਸੀ ਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਤੋਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਨਿਰਮਾਣ ਅਤੇ ਵਿਕਾਸ ਹਰਿਆਣਾ ਸਰਕਾਰ ਦੇ ਨਗਰ ਅਤੇ ਦੇਸ਼ ਯੋਜਨਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ਕ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਬਿਲਡਿੰਗ ਯੋਜਨਾ ਅਨੁਸਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਿਮਾਈਸਿਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਕੇਵਲ 2 1/2 ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਦੇਣ ਦਾ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਸੀ। ਧਾਰਾ 16 ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਇਹ ਦੇਖਣ ਲਈ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਤਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਲਈ ਅਧਿਕਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹੋਰ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਸੀ ਕਿ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 18 ਅਧੀਨ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਨੂੰ ਸਮਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ, ਜੇਕਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਧਾਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਉੱਲੇਖਿਤ ਸਮੇਂ ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਵੇ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਹ ਦਿਖਾਉਣ ਲਈ ਕੋਈ ਸਮੱਗਰੀ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਦਬਾਅ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਦੇ ਬਿਆਨਬਾਜ਼ੀਆਂ ਅਧੀਨ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜਿੰਨ੍ਹਾਂ ਤੱਕ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਮੰਗੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਸੀ ਕਿ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਦੀ ਮੰਗ ਅਤੇ ਇਕੱਠਾ ਕਰਨਾ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੀ ਜਿਸ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸਹਿਮਤੀ ਜਤਾਈ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਦੀਆਂ ਕੁਝ ਕਿਸਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਵੀ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਮੰਗ ਲਈ ਵੇਰਵੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਵੱਲੋਂ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਕੋਈ ਛੁਪਾਉਣ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਸੀ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਹੋਰ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਠੇਕੇ ਦੀ ਅਵਧੀ ਤੋਂ ਪਰੇ ਖਰਚੇ ਦੀ ਵਾਧਾ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਆਪਣੇ ਉੱਤੇ ਲੈ ਲਿਆ ਸੀ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੇ ਨਿਸਕਰਸ਼ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਲਾਉਣ ਦੇ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਸਾਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹੇ।

9. ਅਸੀਂ ਮਿਸਟਰ ਐਮ.ਐਲ. ਲਾਹੋਟੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਅਤੇ ਮਿਸਟਰ ਪਿਨਾਕੀ ਮਿਸ਼ਰਾ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋ ਰਹੇ ਸਿੱਖਿਅਤ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 23.03.1993 ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਖਰੀਦ ਲਈ ਇੱਕ ਏ.ਬੀ.ਏ.

ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਸੀ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਵਿਗਿਆਪਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਗੁਮਰਾਹ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਦੇ ਬਾਅਦ। ਵਿਗਿਆਪਨ ਅਤੇ ਬ੍ਰੋਸ਼ਰਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੇ ਹਸਤਾਖਰ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 2 ½ ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਦਿੱਤੀ ਜਾਣੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਤਾਰੀਖ ਤੱਕ ਕਿਸਤਾਂ ਦੀ ਤੁਰੰਤ ਅਦਾਇਗੀ ਉੱਤੇ। ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਗਲੇ 6½ (ਸੱਤ ਅਤੇ ਅੱਧ) ਸਾਲਾਂ ਵਿੱਚ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਸੀ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਖਤਮ ਹੋਣ ਉੱਤੇ ਵੀ ਸ਼ੁਰੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਬਿਲਡਿੰਗ ਦੇ ਪਲਾਨਾਂ ਨੂੰ ਸਿਰਫ 14.08.1996 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਮਿਲੀ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜ਼ੀ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਮਾਮਲਾ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ 2 ½ ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਅਵਧੀ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਨਿਆਇਆ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਦੋਸ਼ੀ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀ ਇੱਕ ਝਲਕ ਦਿਖਾਉਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਇੱਕ ਪੱਖਪਾਤੀ ਕਰਾਰ ਹੈ ਜੋ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਹੈ। ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਬਿੰਦੂਆਂ ਉੱਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਕਰਾਰ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਵੇਰਵਾ ਇਹ ਦਿਖਾਉਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਝੁਕਾਅ ਵਾਲਾ ਹੈ। ਅਜਿਹੇ ਕਰਾਰਾਂ ਨੂੰ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਅਨੁਚਿਤ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਹੋਰ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੁਆਰਾ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਮੰਗ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਚੂੰਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜੋ ਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਅਨਿਆਇਆ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਵੇਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਇਹ ਸੂਚਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਲਾਗੂ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ। ਨਾਲ ਹੀ, ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਸਿਰਫ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਲਗਾਤਾਰ ਮੰਗ ਉੱਤੇ ਹੀ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਨ।

10. ਉਲਟ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਦਾ ਬਚਾਅ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਪ੍ਰਭਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸਮਝਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤੇ, ਜੋ ਅੱਜ ਗੁੜਗਾਓਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਲੈਂਡਮਾਰਕ ਪ੍ਰਾਪਰਟੀ ਹੈ। ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਹਸਤਾਂਤਰਣ ਲਈ ਕੋਈ ਨਿਸਚਿਤ ਸਮਾਂ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਸੰਬੰਧਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਅਣਪ੍ਰਚਾਵਿਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਾਰਨ ਸੀ। ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਕਾਂਟਰੈਕਟ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਸੀ ਜੇ ਉਹ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਾਰਨ ਦੁਖੀ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਵਿੱਚ ਇਸ ਵੱਲ ਕੁਝ ਕਿਸਤਾਂ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ। ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ। ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦੀ ਮੰਗ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਹੋਈ। ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਬੇਵਰਲੀ ਪਾਰਕ ਫਲੈਟਾਂ ਦੇ ਜ਼ਿਆਦਾਤਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਲੰਬੇ ਸਮੇਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਆਪਣੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈ ਲਿਆ ਸੀ ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੇ। ਕੁਝ ਹੋਰਾਂ ਨੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕੁਝ ਵਿਵਾਦ ਉਠਾਏ ਸਨ, ਜਵਾਬਦੇਹ ਨਾਲ ਸੁਲਝਾ ਲਏ। ਇਹ ਕੇਵਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਹਨ ਜੋ ਕਿ 1993 ਵਿੱਚ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ ਲਗਭਗ 30 ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਲਗਾਤਾਰ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ੀ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ। ਵਿਵਾਦ ਨੂੰ ਸੁਲਝਾਉਣ ਲਈ ਕਈ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਗਈਆਂ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਕੋਈ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ।

11. ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ, 1969 ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨਾ ਸੀ ਕਿ ਆਰਥਿਕ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਦਾ ਸੰਚਾਲਨ ਆਮ

ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਆਰਥਿਕ ਸ਼ਕਤੀ ਦੇ ਕੇਂਦ੍ਰੀਕਰਣ ਵਿੱਚ ਨਾ ਬਦਲ ਜਾਵੇ, ਮੋਨੋਪੋਲੀਆਂ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ, ਮੋਨੋਪੋਲਿਸਟਿਕ ਅਤੇ ਰੋਕਥਾਮਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਦੀ ਮਨਾਹੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸੰਬੰਧਿਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਲਈ। ਐਕਟ ਨੂੰ ਮੋਨੋਪੋਲੀਜ਼ ਇਨਕੁਆਇਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੀਆਂ ਸਿਫਾਰਸ਼ਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ 31.10.1965 ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਰਿਪੋਰਟ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ। ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ, ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਸਬੰਧੀ ਕੋਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਨਹੀਂ ਸੀ। 1984 ਦੇ ਐਕਟ 30 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 30 ਦੁਆਰਾ, ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਸੈਕਸ਼ਨ 36ਏ, 36ਬੀ, 36ਡੀ ਅਤੇ 36ਈ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 36ਏ ਵਿੱਚ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਇੱਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਹੈ ਜੋ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮਾਨ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਨੂੰ ਬਢਾਉਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਕੋਈ ਵੀ ਅਣਉਚਿਤ ਢੰਗ ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰਥਾ ਅਪਣਾਉਂਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ। ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਕਿਵੇਂ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ ਇਸ ਨੂੰ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 36ਬੀ ਵਿੱਚ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 36ਡੀ ਵਿੱਚ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਦੌਰਾਨ ਵਰਤੇ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 36ਈ ਵਿੱਚ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਦੌਰਾਨ ਵਰਤੇ ਜਾ ਸਕਣ ਵਾਲੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।

12. ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 (ਇਸ ਨੂੰ ਅੱਗੇ "ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ" ਕਿਹਾ ਜਾਵੇਗਾ) ਦੇ ਸਬੰਧਿਤ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨਾਂ ਨਾਲ ਨਿਪਟਣਾ ਵੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ ਉੱਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਉਪਭੋਗਤਾਓਂ ਦੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੀ ਬਿਹਤਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਈ ਮਤਲਬ ਰੱਖਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਉਪਭੋਗਤਾ ਪ੍ਰੀਖਿਆ ਅਤੇ ਹੋਰ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਦੀ ਸਥਾਪਨਾ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਨਾ ਅਤੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦਾਂ ਦੇ ਨਿਪਟਾਰੇ ਅਤੇ ਇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਿਤ ਮਾਮਲੇ ਲਈ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਕਰਨਾ ਸੀ। ਧਾਰਾ 2(ਆਰ) ਨੂੰ 18.06.1993 ਤੋਂ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਵਾਲੇ ਸੋਧ ਦੁਆਰਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1) ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਐਕਟ ਵਿੱਚ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸਾ ਦੇ ਸਮਾਨ ਹੈ। ਜੇਕਰ ਕੋਈ ਉਪਭੋਗਤਾ ਉਪਭੋਗਤਾ ਫੋਰਮ ਨੂੰ ਸੰਤੁਸ਼ਟ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਮਾਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਖਾਮੀ ਹੈ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਘਾਟ ਹੈ, ਤਾਂ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਖਾਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਜਾਂ ਖਾਮੀ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਸਮਾਨ ਨੂੰ ਬਦਲਣ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਚਿਤ ਫੋਰਮ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਘਾਟ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਅਤੇ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਜਾਂ ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਨੂੰ ਬੰਦ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਫੋਰਮ ਕੋਲ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਪਹੁੰਚੇ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਚੋਟਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਵਿਰੋਧੀ ਪਾਰਟੀ ਦੀ ਲਾਪਰਵਾਹੀ ਕਾਰਨ ਹੋਈ ਹੈ।

13. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਪ੍ਰਸੰਗਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ। ਵਿੱਚ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਲਖਨਪਾਲ ਨੈਸ਼ਨਲ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਏ ਐਨ ਆਰ.1 , ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਹੇਠ ਲਿਖਿਆ ਹੈ:

"7. ਹਾਲਾਂਕਿ, ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਸਵਾਲ ਦਾ ਜਵਾਬ ਦੇਣਾ ਪਵੇਗਾ ਐਕਟ ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੀ ਰਚਨਾ ਕਰਕੇ। ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਉੱਪਰ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 36-ਏ ਵਿੱਚ "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਨਹੀਂ ਹੈ ਸੰਮਲਿਤ ਜਾਂ ਲਚਕਦਾਰ, ਪਰ ਇਸਦੀ ਸਮੱਗਰੀ ਵਿੱਚ ਖਾਸ ਅਤੇ ਸੀਮਤ। ਦ ਉਦੇਸ਼ ਵਿਚਕਾਰ ਸਬੰਧਾਂ ਵਿੱਚ ਇਮਾਨਦਾਰੀ ਅਤੇ ਸੱਚਾਈ ਲਿਆਉਣਾ ਹੈ ਨਿਰਮਾਤਾ ਅਤੇ ਖਪਤਕਾਰ. ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਸਮੱਸਿਆ ਪੈਦਾ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਕੀ ਕਿਸੇ ਖਾਸ ਕੰਮ ਦੀ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਵਜੋਂ ਨਿੰਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਭਿਆਸ ਕਰੋ ਜਾਂ ਨਹੀਂ, ਹੱਲ ਦੀ ਕੁੰਜੀ ਇਹ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਹੋਵੇਗੀ ਕਿ ਕੀ ਇਸ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗਲਤ ਬਿਆਨ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਗੁੰਮਰਾਹਕੁੰਨ ਹੈ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਕੀ ਹੈ 'ਤੇ ਨਿਰਮਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ ਆਮ ਆਦਮੀ? ਕੀ ਇਹ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕਰਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਗਲਤ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਇੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ? ਮਸਲਾ ਹੱਲ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਸਿਰਫ਼ ਇਹ ਜਾਂਚ ਕੇ ਕਿ ਕੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਸਹੀ ਹੈ ਜਾਂ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਹੈ। ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਏ ਤਕਨੀਕੀ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਛਲ ਭਾਸ਼ਾ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਕੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਗੁੰਮਰਾਹ ਕਰਨ ਦਾ ਪ੍ਰਭਾਵ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸ. ਇੱਕ ਬਿਆਨ, ਜੋ ਤਕਨੀਕੀ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਅਰਥਾਂ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਸੱਚ ਨੂੰ ਵਿਅਕਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਕਈ ਵਾਰ ਸ਼ਾਬਦਿਕ ਨਾਲੋਂ ਵਧੇਰੇ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸਹੀ ਬਿਆਨ. ਇਸ ਲਈ, ਇਹ ਜਾਂਚ ਕਰਨੀ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ, ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕੀਤੀ, ਦਾ ਤੱਤ ਸ਼ਾਮਿਲ ਹੈ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਗੁੰਮਰਾਹ ਕਰਨਾ. ਨੂੰ ਪੜ੍ਹਨ 'ਤੇ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਆਦਮੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਸੱਚਾਈ ਤੋਂ ਵੱਖਰਾ ਵਿਸ਼ਵਾਸ ਬਣਾਉਂਦੇ ਹਨ? ਦ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਨਿਰਪੱਖਤਾ ਨਾਲ, ਵਿਅਕਤੀਗਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਦੇਖਣਾ ਹੋਵੇਗਾ ਢੰਗ. ਇਹ ਇੰਗਲੈਂਡ ਦੇ ਹੈਲਸਬਰੀ ਦੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ (ਚੌਥਾ ਐਡੀਸ਼ਨ,) ਵਿੱਚ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਪੈਰੇ 1044 ਅਤੇ 1045) ਕਿ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਝੂਠਾ ਹੋਣਾ ਜੇਕਰ ਇਹ ਪਦਾਰਥ ਅਤੇ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਗਲਤ ਹੈ; ਅਤੇ ਦੁਆਰਾ ਟੈਸਟ ਜਿਸ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਦਾ ਨਿਰਣਾ ਕਰਨਾ ਹੈ ਇਹ ਦੇਖਣਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਤੱਥ ਅਤੇ ਅਸਲ ਤੱਥ ਵਿਚਕਾਰ ਅੰਤਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਦੁਆਰਾ ਸਮੱਗਰੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ “ਨਿਯਮ ਦੱਸਣ ਦਾ ਇਕ ਹੋਰ ਤਰੀਕਾ ਇਹ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਝੂਠ ਹੈ, ਇੱਕ ਪਾਸੇ, ਜ਼ਰੂਰੀ, ਅਤੇ, ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਉਚਿਤ, ਇੱਕ ਗਲਤ ਪੇਸ਼ਕਾਰੀ ਸਥਾਪਤ ਕਰਨ ਲਈ" ਅਤੇ "ਉਹ 'ਜਿੱਥੇ ਪੂਰੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਦੀ ਇੱਕ ਵਫ਼ਾਦਾਰ ਤਸਵੀਰ ਜਾਂ ਪ੍ਰਤੀਲਿਪੀ ਹੈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਤੱਥ, ਕੋਈ ਝੂਠ ਸਥਾਪਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ ਗੈਰ-ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਵੇਰਵਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਈ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਸ਼ੁੱਧੀਆਂ ਹਨ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ, ਜੇ ਆਮ ਪ੍ਰਭਾਵ ਗਲਤ ਹੈ, ਤਾਂ ਸਭ ਤੋਂ ਵੱਧ ਅਭੌਤਿਕ ਸੂਝ-ਬੂਝ ਦੀ ਇੱਛਾ ਵਿੱਚ ਨਿਸ਼ਚਤ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਨੂੰ ਸੱਚ ਨਾ ਪੇਸ਼ ਕਰੋ।

14. ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ ਐਕਟ ਵਿੱਚ 1984 ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੋਧ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦਿਆਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਐਮ/ਐਸ ਫਿਲਿਪਸ ਮੈਡੀਕਲ ਸਿਸਟਮ (ਕਲੀਵਲੈਂਡ) ਬਨਾਮ ਇੰਡੀਅਨ ਐਮ.ਆਰ.ਆਈ. ਡਾਇਗਨੋਸਟਿਕ & ਰਿਸਰਚ ਲਿਮਿਟਡ, ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਸੋਧ ਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਮੋਟੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਝੂਠੇ ਜਾਂ ਗੁਮਰਾਹ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰਾਂ, ਜਾਂ ਝੂਠੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਤਵਾਂ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਾ ਸੀ ਕਿ ਵੇਚੇ ਗਏ ਸਮਾਨ ਇੱਕ ਖਾਸ ਮਿਆਰ ਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਕੁਝ ਖਾਸ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ, ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਕੋਲ ਨਹੀਂ ਹਨ। 1984 ਵਿੱਚ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸੋਧ ਦਾ ਮਕਸਦ ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਰਨਾ ਸੀ ਕਿ ਕੁਝ ਖਾਸ ਸਮਾਨ ਖਰੀਦਣ ਵਾਲੇ ਲੋਕ ਇੱਕ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਿਤਵ ਜਾਂ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੁਆਰਾ ਧੋਖਾ ਜਾਂ ਗੁਮਰਾਹ ਨਾ ਹੋਣ ਜੋ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਸਮਾਨ ਕੁਝ ਖਾਸ ਫੀਚਰ ਜਾਂ ਗੁਣਾਂ ਦੇ ਮਾਲਕ ਹਨ, ਜੋ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਕੋਲ ਨਹੀਂ ਹਨ।

15. ਰਾਜਸਥਾਨ ਹਾਊਸਿੰਗ ਬੋਰਡ ਬਨਾਮ ਪਾਰਵਤੀ ਦੇਵੀ ਵਿੱਚ, ਇਮਾਰਤ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨੂੰ

ਅਨਫੇਅਰ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਵਜੋਂ ਵਿਚਾਰਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ:

"14. ਅਜਿਹੇ ਸਵਾਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਹ ਲੱਭਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਕੋਈ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਅਨਫੇਅਰ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਵਜੋਂ ਨਿੰਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ; ਕੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਵਿੱਚ ਝੂਠਾ ਬਿਆਨ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਗੁਮਰਾਹ ਕਰਨ ਵਾਲਾ ਸੀ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਦਾ ਆਮ ਆਦਮੀ 'ਤੇ ਕੀ ਅਸਰ ਪਿਆ। ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਸਿਰਫ ਇਸ ਗੱਲ ਨਾਲ ਹੱਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਜਾਂ ਕੁਝ ਘੱਟ ਨਿਰਮਿਤ ਖੇਤਰ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਨਿਰਮਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਹ ਲੱਭਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਾ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਗੁਮਰਾਹ ਕਰਨ ਦਾ ਅੰਸ਼ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ ਅਤੇ ਕੀ ਖਰੀਦਦਾਰ ਗੁਮਰਾਹ ਹੋਏ ਜਾਂ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਪਹਿਲਾਂ ਤੋਂ ਹੀ ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸੀ ਕਿ ਨਿਰਮਿਤ ਇਮਾਰਤ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲਾਗਤ ਵਿੱਚ ਵੀ ਵਾਧਾ ਹੋ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ ਸਥਿਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਜਾਂਚਣਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹੈ। ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਹ, ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਇਹ ਵੀ ਵਿਚਾਰਣਾ ਪੈਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਬੋਰਡ ਨੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਲ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੇਵਾ ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਲਈ ਅਨਫੇਅਰ ਤਰੀਕੇ ਜਾਂ ਧੋਖਾਧੜੀ ਵਾਲੀ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਅਪਣਾਈ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਮੁੱਦੇ 'ਤੇ ਫੈਸਲਾ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬੋਰਡ ਨੂੰ ਅਨਫੇਅਰ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਲਈ ਦੋਸ਼ੀ ਠਹਿਰਾਇਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ।"

16. ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮੁੱਖ ਬਿੰਦੂ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਝੂਠੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਕਾਰਨ ਅਨਫੇਅਰ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਦਾ ਦੋਸ਼ੀ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ (2008) 1 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 227 (2006) 5 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ.104 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਨੂੰ ਮਨਮਾਨੇ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਨੂੰ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਇੱਕ ਨਿਸ਼ਚਿਤ ਸਮਾਂ 2½ ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ ਸਾਲ) ਸੀ ਅਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਕਾਫੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ। ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਦਾ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਨਾਜਾਇਜ਼ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਦਾਖਲ ਹੋਣ ਦੇ ਸਮੇਂ ਅਜਿਹੀ ਭਵਿੱਖ ਲਾਗਤ ਬਾਰੇ ਸੂਚਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਝੂਠੇ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਿਆ ਅਤੇ ਅਨਫੇਅਰ ਟ੍ਰੇਡ ਪ੍ਰੈਕਟਿਸ ਵਿੱਚ ਪਰਿਣਤ ਹੋਇਆ।

17. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੀ ਗੱਲ ਹੈ, ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ 23.3.1993 ਨੂੰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਏਬੀਏ ਵਿੱਚ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾਵਾਂ 16, 18 ਅਤੇ 21(ਡੀ) ਹਨ। ਧਾਰਾ 16 ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇਕਰ ਕਬਜ਼ਾ ਬੁਕਿੰਗ ਦੀ ਤਾਰੀਖ ਤੋਂ 2½ ਤੋਂ 3 (ਦੋ ਅਤੇ ਅੱਧ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕੇ, ਤਾਂ ਕੰਪਨੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਵਾਧਾ ਮਿਲਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਧਾਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਸਮਾਂ ਦੇ ਵਾਧੇ ਲਈ ਕਾਰਨਾਂ ਦਾ ਵਿਸਥਾਰ ਨਾਲ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਧਾਰਾ 18 ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਸਮੇਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਨਾ ਦੇਣ 'ਤੇ ਏਬੀਏ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਈ ਗਈ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ ਫਿਰ ਕੰਪਨੀ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਧਾਰਾ 21(ਡੀ) ਅਨੁਸਾਰ, ਕੰਪਨੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਹੋਰ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ 40% ਅਦਾਇਗੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਮਾਸਿਕ ਲਾਇਸੈਂਸ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟੀ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਯਤਨ ਕਰੇਗੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਧਾਰਾ 21(ਡੀ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕਿ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਵਿੱਚ ਤਿੰਨ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਪਾਰ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ

ਕਰਨ ਲਈ ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ 24.02.1998, 22.04.1998 ਅਤੇ 12.08.1998 ਨੂੰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਨੋਟਿਸ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਸਨ।

ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੇ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਮੇਂ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਕੋਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਰਾਹਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਏਬੀਏ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਨੂੰ ਬੇਅਸਰ ਕਰਾਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ। ਇੱਕ ਹੋਰ ਦਿਸ਼ਾ ਮੰਗੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਬਾਕੀ ਮੁੱਖ ਰਕਮ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਇਗੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਵੇ ਨਾਲ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਹਰਜਾਨਾ ਵੀ।

18. ਬੈਂਗਲੋਰ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਸਿੰਡੀਕੇਟ ਬੈਂਕ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਸਵਾਲ ਵੇਖਿਆ ਕਿ ਕੀ ਸਮਾਂ ਇੱਕ 20 ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਹੈ। ਉਸਾਰੀ ਦਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਵਿਚ ਵਿਵਾਦ ਦਾ ਵਿਸ਼ਾ ਸੀ। ਬੈਂਗਲੁਰੂ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸਮਾਂ ਨਹੀਂ ਸੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਸਾਰ. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਸਿੱਟਾ ਕੱਢਿਆ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿਚ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਨਿਰਮਾਣ, ਸਮਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਸਾਰ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਨਿਰਧਾਰਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੁਆਰਾ ਲਿਖੇ ਪੱਤਰਾਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਸਨੇ ਕੀਤਾ ਸੀ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਦੇ ਸਮੇਂ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਸਾਰ ਵਜੋਂ ਨਾ ਬਣਾਓ ਅਤੇ ਕੀਤਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਲਈ ਕੋਈ ਵਾਜਬ ਸਮਾਂ ਵੀ ਤੈਅ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਵੀ ਇਸ ਤੱਥ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਕਿ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਸਮਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਮਕਾਨਾਂ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਕਈ ਗੁਣਾ ਵਾਧੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ. ਬਹੁਤ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਡਿਲੀਵਰੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਮਾਮਲੇ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਹ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿ ਸੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੇ ਸਮੇਂ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤੱਤ ਨੂੰ ਮਾਨਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਬਣਾਇਆ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ. ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਘਰ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਧ ਗਈ ਹੈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 10 ਤੋਂ ਵੱਧ ਵਾਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਮਤ ਅਤੇ ਮੁੱਲ ਵਿੱਚ ਇੰਨੇ ਵਾਧੇ ਦਾ ਲਾਭ ਸੀ। ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਕਮੀ ਨਹੀਂ ਸੀ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ।

19. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਹਾਲਾਂਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜੋ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ 2 ਏ.ਬੀ.ਏ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 1/2 ਤੋਂ 3 (ਢਾਈ ਤੋਂ ਤਿੰਨ) ਸਾਲ, ਇਹ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਮੇਂ ਨੂੰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਸਾਰ ਵਾਜਬ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ ਸਪੁਰਦਗੀ ਲਈ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦੀ ਧਾਰਾ 16 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਹੋਣ 'ਤੇ ਜ਼ੋਰ ਦੇਣ ਦਾ ਕੋਈ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਸੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਸਾਰ ਕਿਉਂਕਿ ਉਹਨਾਂ ਨੇ ਵਿਚ ਦੇਰੀ ਕਰਕੇ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਨੂੰ ਖਤਮ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਹੋ ਸਕਦੇ ਸਨ ਏ.ਬੀ.ਏ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ। ਜਿਵੇਂ ਪਹਿਲਾਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਕੋਈ ਨੋਟਿਸ ਨਹੀਂ ਸੀ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੋ ਦੇਰੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹੈ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ 'ਚ ਦੋਸ਼ ਹੈ ਕਿ ਐੱਸ ਜਵਾਬਦੇਹ ਨੇ ਵਸੂਲੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਕੇ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪੇ ਬਿਨਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਤੋਂ ਵੱਡੀ ਰਕਮ ਫਲੈਟ ਦੇ. ਜਾਇਦਾਦ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੀ ਆੜ ਵਿੱਚ ਸ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇੱਕ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ, ਜਿਸਦੀ ਕੀਮਤ ਹੈ 10 ਗੁਣਾ ਤੋਂ ਵੱਧ ਕੀਮਤ ਜਿਸ 'ਤੇ ਇਹ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਬਿਨਾਂ ਵੀ ਬਕਾਇਆ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ।

20. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕੋਲਗੇਟ ਪਾਮੋਲਿਵ (ਇੰਡੀਆ) ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ & ਓਰਸ. ਵਿੱਚ ਅਨਿਆਇਕ ਵਪਾਰ ਪ੍ਰਥਾ ਦੇ ਅਪਰਾਧ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਪੰਜ ਤੱਤ ਦੱਸੇ: -

"1. ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ (ਮੋਨੋਪੋਲੀਜ਼ ਅਤੇ ਰੋਕਥਾਮਕ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(u) ਦੇ ਅਰਥ ਵਿੱਚ);

2. ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਮਾਲ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੇਵਾ ਦੇ ਪ੍ਰਦਾਨ ਲਈ ਉਦੇਸ਼ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ;

3. ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਧਾਰਾ 36A ਦੀਆਂ ਉਪਧਾਰਾਵਾਂ (1) ਤੋਂ (5) ਵਿੱਚ ਗਿਣਤੀ ਕੀਤੀਆਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਇੱਕ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸ਼੍ਰੇਣੀਆਂ ਦੇ ਦਾਇਰੇ ਵਿੱਚ ਆਉਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ;

4. ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਮਾਲ ਜਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਦੇ ਉਪਭੋਗਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਚੋਟ ਪਹੁੰਚਾਉਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ;

5. ਉਪਧਾਰਾ (1) ਅਧੀਨ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਮੌਖਿਕ ਜਾਂ ਲਿਖਤ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਦ੍ਰਿਸ਼ ਪ੍ਰਤੀਨਿਧਤਵ ਦੁਆਰਾ "ਬਿਆਨ" ਕਰਨਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੋਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ।"

ਉਪਰੋਕਤ ਸਮਗਰੀਆਂ ਵਿੱਚੋਂ ਕੋਈ ਵੀ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਅਪਰਾਧ ਨੂੰ ਬਣਾਉਣ ਵਾਲੀ ਸਮਗਰੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸਾਬਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਮੱਗਰੀ ਦੇ ਵਿਸਥਾਰਪੂਰਨ ਵਿਚਾਰ ਉਪਰੰਤ, ਅਸੀਂ ਇਸ ਵਿਚਾਰਿਤ ਵਿਚਾਰ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਸ ਦੀ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਜੋ ਕਿ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਹੈ।

21. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 2(b), 4, 15 ਅਤੇ 16 ਅਨੁਸਾਰ ਸਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਅਨੁਸਾਰ, ਨਿਰਮਾਣ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਮਤਾਂ ਵਿੱਚ ਹੇਰਾਫੇਰੀ ਸੀ ਜਿਸ ਨੇ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਖਰਚੇ ਵਿੱਚ ਵਾਧਾ ਕੀਤਾ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੇ ਗਏ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਹਰ ਟਾਵਰ ਵਿੱਚ ਤੀਜੇ ਲਿਫਟ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ, ਤਹਿਖਾਨੇ ਵਿੱਚ ਲਾਂਡਰੀ ਸੁਵਿਧਾ ਲਈ ਜਗ੍ਹਾ ਮੁਹੱਈਆ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹਰ ਟਾਵਰ ਵਿੱਚ ਵੱਡੇ ਦਾਖਲਾ ਲੌਬੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਆਏ ਸਨ। ਹੋਰ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਅੱਗ ਬੁਝਾਉਣ ਵਾਲੇ ਸਿਸਟਮ, ਬਾਹਰੀ ਬਿਜਲੀਕਰਨ ਅਤੇ ਮਨੋਰੰਜਨ ਸੁਵਿਧਾਵਾਂ ਦੇ ਸਾਮਾਨਿਆ ਚਾਲੂ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਵ ਖਰਚਿਆਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਇਹ ਧਿਆਨ ਦੇਣਯੋਗ ਹੈ ਕਿ 30.03.1996 ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਮੱਗਰੀ ਅਤੇ ਮਜ਼ਦੂਰੀ ਵਿੱਚ ਵਾਧੇ ਦੀ ਲਾਗਤ ਮੰਗ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਨਹੀਂ ਸੀ।

ਸ਼ਿਡਿਊਲ ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕਾਰਨ ਆਏ ਵਾਧੂ ਖਰਚੇ ਨੂੰ ਵੀ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਉਠਾਇਆ ਸੀ। ਇਹ ਗੱਲ ਵਿਵਾਦਤ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਲਈ ਪਹਿਲੀਆਂ ਕਿਸਤਾਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਸਨ। ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਨੇ ਵੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਾਧੂ

ਖਰਚੇ ਦੇ ਵੇਰਵੇ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਇਸ ਦਾਅਵੇ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਨਹੀਂ ਹਾਂ ਕਿ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਿਜ਼ ਲਾਗੂ ਕਰਨਾ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੀ ਇੱਕ ਗਣਨਾਤਮਕ ਅਤੇ ਪੂਰਵ-ਯੋਜਨਾਬੱਧ ਡਿਜ਼ਾਈਨ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਇਸ ਗੱਲ ਦੇ ਪੱਕੇ ਹਾਂ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਦੁਆਰਾ ਕੋਈ ਗਲਤ ਬਿਆਨਬਾਜ਼ੀ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ, ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਦੋਸ਼ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਦੇ ਹਾਂ।

22. ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਨਾ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਬ੍ਰੋਜੋ ਨਾਥ ਗਾਂਗੁਲੀ ਅਤੇ ਏ ਐਨ ਆਰ.6 , ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ 7 , ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਆਰਿਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਆਲੀਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. ਬਨਾਮ ਡੀ.ਐਲ.ਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ8 ਅਤੇ ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੇਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ9 , ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਏ.ਬੀ.ਏ. ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਹਨ ਬੇਸਮਝ ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਵਿੱਚ ਲਿਮਟਿਡ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ), ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟ੍ਰਾਂਸਪੋਰਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 9(1) ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਸੇਵਾ ਅਨੁਸ਼ਾਸਨ ਅਤੇ ਅਪੀਲ ਨਿਯਮ, 1979, ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਇੱਕ ਸਥਾਈ ਕਰਮਚਾਰੀ ਨੂੰ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਰਖਾਸਤ ਕਰਨ ਲਈ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੇ ਅਨੁਛੇਦ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਵਜੋਂ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਭਾਰਤ। ਕਲਕੱਤਾ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਐਲਾਨ ਕੀਤਾ ਨੇ ਨਿਯਮ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਨਿਯਮ 9(1) ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਅਤੇ ਭਾਰਤੀ ਕੰਟਰੈਕਟ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 23 ਦੇ ਤਹਿਤ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ, 1872. ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਸੀ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ਾ ਵਸਤੂ (ਸੁਪਰਾ)। ਉਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਅਨੁਕੂਲਤਾ ਦੀ ਮੰਗ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸੌਂਪਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਉਸ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਫਲੈਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ, ਜਿਸ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ ਸੀ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ. ਬਿਲਡਰ ਨੇ ਇਸ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਕੋਰਟ ਤੱਕ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਸੀ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਹੁਕਮ ਨੇ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਹੁਕਮਾਂ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਕੰਟਰੈਕਟ ਇਸ ਵਿੱਚ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਪਾਸੜ ਸੀ। ਜਿਵੇਂ ਬਿਲਡਰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਿਆ ਇੱਕ ਦੇ ਅੰਦਰ ਫਲੈਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਵਾਜਬ ਮਿਆਦ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾ. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਹ ਮੁੱਦਾ ਜੋ ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਪਿਆ ਸੀ ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਆਰਿਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਆਲੀਆ ਸੁਲਤਾਨਾ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਇਹ ਸੀ ਕਿ ਕੀ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਧਾਰਾ ਵਿੱਚ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਤ ਸਨ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ 14 ਜੋ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ @ 5/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ। ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਸਮਝੌਤਾ ਇੱਕ ਸੀ ਪਾਸ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਲਾਨਾ ਵਿਆਜ ਦਰ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਨੁਸੂਚੀ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਸ਼ਰਤ @Rs ਦੇ ਉਲਟ। 5/- ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮਹੀਨਾ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ. ਉਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਇਹ ਵਿਚਾਰ ਸੀ ਕਿ ਸ ਸਮਝੌਤਾ ਇੱਕ ਪਾਸੜ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਲਈ, ਖਪਤਕਾਰ ਮੰਚ ਕੋਲ ਹੈ ਦੁਆਰਾ ਸਹਿਮਤੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ ਨਾਲੋਂ ਵੱਧ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ।ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੇਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਿਟੇਡ ਵਿੱਚ ਕੇਸ (ਸੁਪਰਾ), ਦੀ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਉਚਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ

ਨਾਲ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਮਨਜ਼ੂਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਬੰਧਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦਾ ਸਮਝੌਤਾ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਤੇ ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਮੰਚ ਕੋਲ ਹੈ ਦੀ ਇੱਕ ਘਟਨਾ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਵਾਜਬ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਨੂੰ ਦੂਰ ਕਰਨ ਦੀ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ।

23. ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟ੍ਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ (ਸੁਪਰਾ) ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਨਾਲ ਕੋਈ ਵਿਵਾਦ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਸ਼ਰਤ ਵਾਲਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਭਾਰਤੀ ਕਾਂਟਰੈਕਟ ਐਕਟ, 1872 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਬੇਅਸਰ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੋਰ ਮਾਮਲੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ ਅਧੀਨ ਵਿਵਾਦਾਂ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ। ਤਿੰਨੋਂ ਮਾਮਲੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਜਾਂ ਬਿਲਡਰ ਵੱਲੋਂ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਹਨ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੱਥ ਦੀ ਖੋਜ ਉੱਤੇ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਸਿਰਫ ਬਿਲਡਰ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸੀ। ਉਹਨਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਸੀ ਕਿ ਬਿਲਡਰ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਲਈ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕ ਇਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲੇ ਸਮਝੌਤਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਕਤ ਫੈਸਲੇ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਦਾਅਵੇ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰਾਹਤਾਂ ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਮੁੱਖ ਰਾਹਤਾਂ ਤੋਂ ਬਿਲਕੁਲ ਵੱਖਰੀਆਂ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀ ਕਿ ਚੂੰਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦੀ ਡਿਲਿਵਰੀ ਵਿੱਚ ਕਾਫੀ ਦੇਰੀ ਹੋਈ ਸੀ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਅਤੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਨੂੰ ਉਚਿਤ ਅਤੇ ਤਰਕਸੰਗਤ ਵਿਆਜ/ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਸਮੇਤ ਵਾਪਸ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਣੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਕ ਪਾਸੇ ਵਾਲੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਸ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ, ਇਸ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਸਲ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਜਵਾਬੀ ਵੱਲੋਂ ਸਮਝੌਤੇ ਨੂੰ ਬੇਅਸਰ ਕਰਾਰ ਦੇਣ ਦੀ ਘੋਸ਼ਣਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਹੇ ਹਨ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਾਂ ਜਾਂ ਯਹਾਂ ਤੱਕ ਕਿ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਵੱਲ ਕੋਈ ਪੈਸਾ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ। ਏਬੀਏ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਧਾਰਾ ਦਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪ੍ਰਭਾਵਿਤ ਹੋਣ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹਨ ਤਾਂ ਜੋ ਇਸ ਦੀ ਰੋਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਇਸ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਜਾਣ ਲਈ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਜ਼ਮੀਰ ਨੂੰ ਝਟਕਾ ਦਿਓ ਇੱਕ ਬੇਲੋੜਾ ਕਰਾਰ ਹੋਣਾ।

24. ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਵਿੱਚ ਪੈਰਾ 16 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਦਾਅਵਾ ਹੈ ਕਿ ਏਬੀਏ ਇੱਕ ਅਨੁਚਿਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਹੈ ਜੋ ਜਨਤਕ ਨੀਤੀ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇੱਕ ਉਪਭੋਗਤਾ ਦੀ ਕੋਈ ਮੋਲਭਾਵ ਸ਼ਕਤੀ ਨਹੀਂ ਹੁੰਦੀ ਅਤੇ ਉਹ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਆਸਾਨ ਸ਼ਿਕਾਰ ਹੈ। ਏਬੀਏ ਦੀ ਕਿਸੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਧਾਰਾ ਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਖਾਸ ਕਰਕੇ, ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਸਬੂਤਿਤ ਕਰਨ ਲਈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਾਰ-ਬਾਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਅਤੇ ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਾਂ ਦੇ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਦੇ ਇਲਜ਼ਾਮ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਇਲਾਵਾ ਉਹਨਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀਆਂ ਰਕਮਾਂ ਉੱਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਨਾ-ਵਾਪਸੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਸ ਗਿਣਤੀ ਉੱਤੇ ਕੋਈ ਰਾਹਤ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ ਕਿਉਂਕਿ ਅਸੀਂ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦੇ ਕੇ ਹੋਲਡ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਜਵਾਬੀ ਵੱਲੋਂ ਕੋਈ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗੀ ਗਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਕਿਉਂਕਿ ਐਮਆਰਟੀਪੀ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 12-ਬੀ ਕਮਿਸ਼ਨ ਨੂੰ ਕੇਵਲ ਉਸ ਸਮੇਂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਜਦੋਂ ਕਿਸੇ ਉਪਭੋਗਤਾ ਨੂੰ ਇੱਕ ਏਕਾਧਿਕਾਰੀ, ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਜਾਂ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਕੋਈ ਨੁਕਸਾਨ ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਚੂੰਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਜਵਾਬੀ ਵੱਲੋਂ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਸਬੂਤ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ, ਉਹ ਕੋਈ ਵੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੇ

ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹਨ।

25. ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਲਈ ਵਰਿਸ਼ਠ ਵਕੀਲ ਨੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਅੱਜ ਹਰ ਇਕ ਫਲੈਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ 3.25/- ਕਰੋੜ ਹੈ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੇ ਸੁਝਾਅ ਦੇ ਜਵਾਬ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਨੇ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਤੋਂ ਹਦਾਇਤਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀਆਂ ਅਤੇ ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਕਿ ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਹਵਾਲੇ ਕਰਨ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਯਾਨੀ ਹਰ ਇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ ਰੁਪਏ 31,52,933/-। ਰੁਪਏ 31,52,933/- ਦਾ ਵੇਰਵਾ ਇਸ ਪ੍ਰਕਾਰ ਹੈ:-

1.	ਰੁਪਏ 14,25,654/-: ਬੁਨਿਆਦੀ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ਅਤੇ ਕਿਸ਼ਤਾਂ/ਲਾਇਸੈਂਸ ਫੀਸ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਵੱਲ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਹੈ।
2.	ਵਾਧੂ ਚਾਰਜਾਂ ਵੱਲ ਅਦਾਇਗੀ ਲਈ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਰੁਪਏ 6,59,179/- ਹੈ
3.	01.11.2021 ਤੱਕ ਦੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਵ ਚਾਰਜਾਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਰੁਪਏ 10,14,281/- ਵਜੋਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ
4.	ਘਰ ਦਾ ਟੈਕਸ ਵਸੂਲੀ ਯੋਗ ਰੁਪਏ 53,789/- ਦਿਖਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ
5.	ਹਰ ਇਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਰੁਪਏ 19,82,422/- ਨੂੰ ਘਟਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਹਰ ਇਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਲਈ ਰੁਪਏ 31,52,933/- ਅਦਾ ਕਰਨੇ ਪੈਣਗੇ।

26. ਇਹ ਸੁਨਿਸ਼ਚਿਤ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਅੰਤਿਮ ਰਾਹਤ ਇਸਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਰੇਸ਼ੋ ਦੇਸੀਦੇਂਦੀ ਦਾ ਕੁਦਰਤੀ ਨਤੀਜਾ ਨਹੀਂ ਹੋਣੀ ਚਾਹੀਦੀ। (ਦੇਖੋ: ਸੰਜੇ ਸਿੰਘ ਅਤੇ ਅਨਜ ਬਨਾਮ ਯੂ.ਪੀ. ਪਬਲਿਕ ਸਰਵਿਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅਤੇ ਅਨਜ

ਅਤੇ ਯੂ.ਪੀ. ਪਬਲਿਕ ਸਰਵਿਸ ਕਮਿਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਮਨੋਜ ਕੁਮਾਰ ਯਾਦਵ ਅਤੇ ਅਨਜ)। ਭਾਵੇਂ, ਅਸੀਂ ਐਮ.ਆਰ.ਟੀ.ਪੀ. ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ ਹੈ, ਨਿਆਂ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ, ਪ੍ਰਤੀਵਾਦੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਰੁਪਏ 25,00,000/- (ਰੁਪਏ ਪੱਚੀਸ ਲੱਖ ਕੇਵਲ) ਹਰ ਇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾਓਂ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ ਸੌਂਪੇਗਾ।

27. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ, ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਇਸ ਹਦਾਇਤ ਨਾਲ ਨਿਪਟਾਇਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਾਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਅੱਜ ਤੋਂ ਚਾਰ ਹਫ਼ਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਹਰੇਕ ਫਲੈਟ ਲਈ 25,00,000/- (ਪੰਜਾਹ ਲੱਖ ਰੁਪਏ ਹੀ) ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪਵੇਗਾ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇੱਕ ਹਫ਼ਤੇ ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਵਾਬੀ ਫਲੈਟਾਂ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਅਪੀਲਕਾਰਤਾਓਂ ਨੂੰ ਸੌਂਪ ਦੇਵੇਗਾ।

ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ

ਅਪੀਲ ਨਿਪਟਾਈ ਗਈ।

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