[2024] 9 ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 97 : 2024 ਆਈ.ਐਨ.ਐਸ.ਸੀ 667

ਧਰਮਿੰਦਰ ਸ਼ਰਮਾ

ਬਨਾਮ

ਆਗਰਾ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ

(2024 ਦਾ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2809-2810)

06 ਸਤੰਬਰ 2024

[ਵਿਕਰਮ ਨਾਥ* ਅਤੇ ਪ੍ਰਸੰਨਾ ਭਲਾਚੰਦਰ ਵਰਲੇ, ਜੇਜੇ.]

ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਮੁੱਦਾ

ਕੀ ਆਗਰਾ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ 04.12.2014 ਨੂੰ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜੇ ਨੂੰ ਕਬਜੇ ਦੀ ਇੱਕ ਵੈਧ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਕੋਈ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਕੀ ਅਡਾ ਕੋਲ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਉਪਲਬਧ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਹਨਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ, ਜੇਕਰ ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

ਹੈੱਡਨੋਟੈਸਟ

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ - ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ - ਯੂਪੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ (ਉਸਾਰੀ, ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਪ੍ਰਚਾਰ) ਐਕਟ, 2010-ਐਸ.4(5)-ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016-ਐਸ.19(10)-ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼, ਜੇਕਰ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ:

ਹੋਲਡ: ਨਹੀਂ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਇਹ ਮੁੱਦਾ ਉਠਾਉਂਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਕਿ ਏ

ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵੈਧ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ - ਯੂਪੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ (ਉਸਾਰੀ, ਮਲਕੀਅਤ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਪ੍ਰਚਾਰ) ਐਕਟ, 2010 ਦੇ ਐਸ.4(5) ਅਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਐਸ.19(10) ਹੁਕਮ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਇਹ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ, ਇਹ ਐਪ ਪ੍ਰਮਾਣ-ਪੱਤਰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਹੋਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਡੀਏ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਉਣ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਅਧੂਰਾ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਵੈਧ ਬਣਾਉਣਾ- ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਡਾ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਂਦੀ ਹੈ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਾਰਨ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ - ਐਪ ਦੇ ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਸੰਖੇਪ ਦੋਵਾਂ ਪੱਖਾਂ ਦੇ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ 'ਤੇ। ਏ.ਡੀ.ਏ., ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਗਿਆ - ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ @ 9% ਵਿਆਜ ਪੀ.ਏ. 11.07.2020 (ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਮਿਤੀ) ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ, ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਏ.ਡੀ.ਏ.

ਰੁ. 15,00,000/- ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਏ.ਡੀ.ਏ ਨੂੰ ਵੀ ਰੁਪਏ ਦੀ ਗੈਰ-ਨਿਆਇਕ ਸਟੈਂਪ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ। 3,99,100/- ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਾਪਸ। [ਪਾਰਾ 20, 21]

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1963 ਐਸਐਸ.18, 19 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ, ਜੇਕਰ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਆਗਰਾ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ (ਏ.ਡੀ.ਏ.) ਦੀ ਪਟੀਸ਼ਨ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 2014 ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਸਾਲ ਬਾਅਦ 2020 ਵਿੱਚ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੀ: ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ:

ਫੈਸਲਾ: ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ - 2019 ਵਿੱਚ ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਅਦਾਇਗੀ ਦੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਅਤੇ ਭੇਜੇ ਗਏ ਰੀਮਾਈਂਡਰਾਂ ਸਮੇਤ ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਚੱਲ ਰਹੀ ਗੱਲਬਾਤ, ਨੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ - ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸੀਮਾ ਐਕਟ, 1963 ਦੇ ਐਸਐਸ.18 ਅਤੇ 19 ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਵਧਾਉਂਦਾ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ ਨੂੰ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੁਲਾਈ 2020 ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ। [ਪਾਰਾ 16, 17]

ਕੰਜ਼ਿਊਮਰ ਪ੍ਰੋਟੈਕਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1986 ਦਾਅਵਿਆਂ ਦਾ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਮੁੱਲ ਉੱਤਰਦਾਤਾ-ਆਗਰਾ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਆਰਥਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਠਾਏ ਗਏ ਇਤਰਾਜ਼ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਸਿਰਫ ਰੁਪਏ ਸੀ। 59,91,000/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ 1 ਕਰੋੜ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਝਗੜਾ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਕੋਲ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਾਲੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਆਰਥਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। 1 ਕਰੋੜ:

ਫੈਸਲਾ: ਇਸ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ - ਉਪਭੋਗਤਾ ਵਿਵਾਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੁੱਲ ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਨਿਰਧਾਰਨ ਨਾ ਸਿਰਫ਼ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਸਗੋਂ ਮੰਗੀ ਗਈ ਕੁੱਲ ਰਾਹਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਦਾਅਵਾ ਸਿਰਫ਼ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਸਗੋਂ ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ, ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ, ਅਤੇ ਆਮਦਨੀ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਕੁੱਲ ਕਲੇਮ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਹੋ ਗਿਆ ਸੀ। 1 ਕਰੋੜ - ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸਹੀ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸ ਕੋਲ ਲੋੜੀਂਦਾ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸੀ। [ਪਰਾ 19]

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ

ਦੇਬਾਸ਼ੀਸ ਸਿਨਹਾ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. ਬਨਾਮ ਆਰ.ਐਨ.ਆਰ. ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ (2023) 3 ਐਸਸੀਸੀ 195; ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟਰੱਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. [2019] 10 ਐਸਸੀਆਰ 381: (2019) 8 ਐਸਸੀਸੀ 416; ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੰਸਟਰਕਸ਼ਨ ਬਨਾਮ ਰੂਬੀ

ਧਰਮਿੰਦਰ ਸ਼ਰਮਾ ਬਨਾਮ ਆਗਰਾ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ

ਟਾਵਰ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ [2019] 9 ਐਸਸੀਆਰ 606: (2019) 8 ਐਸਸੀਸੀ 157 - 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ। ਗਾਜ਼ੀਆਬਾਦ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਬਲਬੀਰ ਸਿੰਘ [2004] 3 ਐਸਸੀਆਰ 68: (2004) 5 ਐਸਸੀਸੀ 65; ਰਿਸ਼ਬ ਸਿੰਘ ਚੰਦੇਲ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਪਾਰਸ਼ਵਨਾਥ ਡਿਵੈਲਪਰਸ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. 2023 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ.3053; ਲਖਨਊ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਕੇ.ਗੁਪਤਾ [1993] ਸਪਲਾਈ. 3 ਐਸਸੀਆਰ 615: (1994) 1 ਐਸਸੀਸੀ 243; ਮਾਰਵਲ ਓਮੇਗਾ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਪ੍ਰਾ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਹਰੀ ਗੋਖਲੇ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. [2019] 10 ਐਸਸੀਆਰ 375: (2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 226; ਐਕਸ-ਪੀਰੀਓਨ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾ. ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਸੁਸ਼ਮਾ ਅਸ਼ੋਕ ਸ਼ਿਰੋਰ [2022] 5 ਐਸਸੀਆਰ 590: (2022) 6 ਸਕੇਲ 16 - ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ।

ਐਕਟਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986; ਯੂਪੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ (ਉਸਾਰੀ, ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਪ੍ਰਚਾਰ) ਐਕਟ, 2010; ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016; ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1963; ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਿਯਮ.

ਕੀਵਰਡਸ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਆਗਰਾ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ; ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼; ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ; ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ; ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ; ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ; ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕੀ ਨਹੀਂ; ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ਾ; ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਧਾਈ ਗਈ; ਭਾਗ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਰਸੀਦ; ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਮੌਜੂਦ ਰਿਹਾ; ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ.

ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਇਆ ਕੇਸ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2024 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2809-2810

2020 ਦੇ ਸੀਸੀ ਨੰਬਰ 6008 ਅਤੇ 2023 ਦੇ ਆਰਏ ਨੰ. 335 ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ 15.09.2023 ਅਤੇ 30.10.2023 ਦੇ ਨਿਰਣੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ

ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਹਾਜ਼ਰੀ

ਵਿਪਨ ਸਾਂਘੀ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਓਮ ਪ੍ਰਕਾਸ਼, ਵਿਕਾਸ ਸਿੰਘ ਜਾਂਗੜਾ, ਸੁਧੀਰ ਕੁਲਸ਼੍ਰੇਸ਼ਠ, ਐਡਵੋਕੇਟ ਸ. ਦਿਖਾਈ ਦੇਣ ਵਾਲੀਆਂ ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ.

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ / ਹੁਕਮ

ਨਿਰਣਾ

ਵਿਕਰਮ ਨਾਥ, ਜੇ.

1. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਅਧੀਨ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ 2024 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ 2809-2810, [1] ਦੇ ਆਰਡਰ XXIV ਨਾਲ ਪੜ੍ਹਿਆ ਗਿਆ

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੇ ਨਿਯਮ, ਸੀਸੀ ਨੰਬਰ 600/2020 ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ[2] ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਮਿਤੀ 15.09.2023 ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਨੰਬਰ 335/2023 'ਤੇ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਗਏ 30 ਅਕਤੂਬਰ, 2023 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਵੀ ਦਰਸਾਉਂਦੇ ਹਨ। ਉਪਰੋਕਤ ਹੁਕਮਾਂ ਦੁਆਰਾ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸੀ.ਸੀ. ਨੰ.600/2020 ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਉਸਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ (ਅਪੀਲਕਰਤਾ) ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਸਾਰੀ ਰਕਮ (3,99,100/- ਰੁਪਏ ਦੇ ਗੈਰ-ਨਿਆਇਕ ਸਟੈਂਪ ਪੇਪਰ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ 15.02% @402.40.402 ਨੂੰ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ) ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 11.07.2020 ਤੱਕ ਆਰਡਰ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ।

2. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਆਗਰਾ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ 2024 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6344, ਮਿਤੀ 15.09.2023 ਦੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਉਸੇ ਫੈਸਲੇ ਦੀ ਸ਼ੁੱਧਤਾ ਨੂੰ ਦਰਸਾਉਂਦੀ ਹੋਈ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

3. ਅਪੀਲਕਰਤਾ-ਧਰਮੇਂਦਰ ਸ਼ਰਮਾ ਨੇ 28.07.2011 ਨੂੰ ਸੁਪਰ ਡੀਲਕਸ 2 ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ (ਰਿਹਾਇਸ਼ੀ ਫਲੈਟ) ਦੀ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਖਰੀਦ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਅਤੇ ਉਸ ਨੇ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬੁਕਿੰਗ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਈ ਸੀ। ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਨਾਲ 4,60,000/-। ਇਹ ਬਿਨੈ-ਪੱਤਰ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਇਸ਼ਤਿਹਾਰ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਹਾਈਟਸ, ਤਾਜ ਨਗਰੀ, ਫਤੇਹਾਬਾਦ ਰੋਡ 'ਤੇ ਫਤੇਹਾਬਾਦ ਰੋਡ, ਰਿੰਗ ਰੋਡ, ਆਗਰਾ ਦੇ ਨੇੜੇ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇੱਕ ਸਮੂਹ ਹਾਊਸਿੰਗ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਲਈ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਹ ਅਲਾਟਮੈਂਟ 29.08.2011 ਨੂੰ ਲਾਟਰੀ ਪ੍ਰਣਾਲੀ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸਦੇ ਤਹਿਤ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਫਲੈਟ ਨੰ.ਡੀ.ਟੀ.-1/1204 ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਮਿਤੀ 19.09.2011 ਨੂੰ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਸ ਅਨੁਸਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਆਰਜ਼ੀ ਕੀਮਤ ਰੁਪਏ ਸੀ। 56,54,000/- ਜੋ ਕਿ 24 ਬਰਾਬਰ ਤਿਮਾਹੀ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੇ ਜਾ ਸਕਦੇ ਹਨ ਜਾਂ ਕੁਝ ਹੋਰ ਛੋਟਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਪੂਰੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਸਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮਿਤੀ 21.10.2011 ਨੂੰ ਪੱਤਰ ਰਾਹੀਂ, ਦੋ ਚੈੱਕ ਨੱਥੀ ਕੀਤੇ, ਇੱਕ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਰੁਪਏ। 6.94 ਲੱਖ ਅਤੇ ਹੋਰ ਐਸਆਈਸੀ ਹਾਊਸਿੰਗ ਫਾਈਨਾਂਸ ਲਿਮਿਟੇਡ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ 45 ਲੱਖ. ਸਕੀਮ ਤਹਿਤ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦਿੱਤਾ ਜਾਣਾ ਸੀ।

4. ਛੇ ਮਹੀਨੇ ਪੂਰੇ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 03.04.2012 ਨੂੰ ਸੰਚਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਜ਼ਾਹਰਾ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਨਹੀਂ ਹੋਈ ਸੀ ਅਤੇ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਲਈ ਤਿਆਰ ਨਹੀਂ ਸੀ

---

2 ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ

3 ਅਡਾ

ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸਪੁਰਦਗੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਛੇ ਮਹੀਨਿਆਂ ਬਾਅਦ ਵੀ ਕੋਈ ਕਬਜ਼ਾ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਮਿਤੀ 04.02.2014 ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੰਚਾਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ ਦੇ ਹੋਰ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ। 3,43,178/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਦੀ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਗੈਰ-ਨਿਆਂਇਕ ਸਟੈਂਪ ਪੇਪਰ ਦੇ ਨਾਲ। 3,99,100/-। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਉਠਾਈ ਗਈ ਮੰਗ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਤਿੰਨ ਸਿਰਿਆਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਸੀ:

i) ਰੁ. 84,300/- ਸੂਰਜੀ ਸਿਸਟਮ ਲਈ;

ii) ਰੁ. 46,878/- ਲੀਜ਼ਡ ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਵਜੋਂ; ਅਤੇ

iii) ਰੁਪਏ ਕਵਰਡ ਪਾਰਕਿੰਗ ਖੇਤਰ ਲਈ 2,12,000/-

5. ਉਕਤ ਪੱਤਰ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 15.02.2014 ਨੂੰ ਸਾਈਟ ਅਤੇ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੇ ਦਫ਼ਤਰ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕੀਤਾ। ਉਸਨੇ ਗੈਰ-ਨਿਆਇਕ ਸਟੈਂਪ ਪੇਪਰਾਂ ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਦੇ ਲੋੜੀਂਦੇ ਵਜੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਏ। 3,99,100/-। ਪਰ ਜਗ੍ਹਾ ਦਾ ਨਿਰੀਖਣ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਨੂੰ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਈ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਕਮੀਆਂ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਦੀ ਸੂਚਨਾ ਏਡੀਏ ਦੇ ਸਹਾਇਕ ਇੰਜਨੀਅਰ ਨੂੰ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਕਮੀਆਂ ਦੂਰ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਉਸ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਸੰਪਰਕ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਡਾ ਨੇ 22.09.2014 ਅਤੇ 20/21.11.2014 ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਰੀਮਾਈਂਡਰ ਭੇਜੇ ਸਨ। 3,82,748/-। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 17.01.2018 ਨੂੰ ਇੱਕ ਹੋਰ ਸੰਚਾਰ ਹੈ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। 6,11,575/- ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਵਾਉਣ ਅਤੇ ਡੀਡ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕਰਵਾਉਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ, ਮਿਤੀ 02.04.2018 ਨੂੰ ਸੰਚਾਰ ਦੁਆਰਾ, ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਮੁਆਫ ਕਰਨ ਦੀ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਇਹ ਪੁਸ਼ਟੀ ਵੀ ਮੰਗੀ ਕਿ ਕੀ ਫਲੈਟ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੈ।

6. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਮਿਤੀ 04.06.2019 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੇ ਨਾਲ, 01.06.2019 ਨੂੰ ਇੱਕ ਚੈੱਕ ਭੇਜਿਆ। 3,43,178/- ਅਤੇ ਦੁਬਾਰਾ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ। ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੇ ਉਕਤ ਚੈਕ ਨੂੰ ਕੈਸ਼ ਕਰ ਲਿਆ ਪਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਦੀ ਕੋਈ ਮਿਤੀ ਨਹੀਂ ਦੱਸੀ। ਇੰਝ ਜਾਪਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਟੇਟ ਬੈਂਕ ਆਫ਼ ਇੰਡੀਆ ਨੂੰ ਕਰਜ਼ਾ ਟਰਾਂਸਫਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ 'ਤੇ SBI ਮਿਤੀ 14.03.2017, 25.06.2019 ਅਤੇ 19.10.2019 ਨੂੰ ਸੰਚਾਰ ਰਾਹੀਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਟਾਈਟਲ ਡੀਡ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਨ ਵਾਲੇ ਪੱਤਰ ਲਿਖ ਰਿਹਾ ਹੈ। ਇਹਨਾਂ ਸੰਚਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਜੇਕਰ ਟਾਈਟਲ ਡੀਡ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ 2% ਪੀ.ਏ. ਲਗਾਇਆ ਜਾਵੇਗਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 18.09.2019 ਦੇ ਰੀਮਾਈਂਡਰ ਰਾਹੀਂ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੁਆਫੀ ਲਈ ਆਪਣੀ ਪੁਰਾਣੀ ਬੇਨਤੀ ਨੂੰ ਦੁਬਾਰਾ ਦੁਹਰਾਇਆ ਅਤੇ

ਨੇ ਦੁਬਾਰਾ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਨ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਕੀ ਫਲੈਟ ਭੌਤਿਕ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦੁਬਾਰਾ 23.11.2019 ਨੂੰ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੇ ਦਫ਼ਤਰ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਮੁਕੰਮਲ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ, ਜੋ ਕਿ ਪ੍ਰਦਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ। ਉਸਨੇ ਦੁਬਾਰਾ ਸਾਈਟ ਦਾ ਦੌਰਾ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਰਹਿਣ ਯੋਗ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 10.07.2020 ਨੂੰ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਅੱਗੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਉਣ ਲਈ ਅੱਗੇ ਵਧਿਆ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਅਡਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਅਨੁਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਦਾ ਵੀ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਇਆ ਗਿਆ।

7. ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੇ ਆਪਣਾ ਜਵਾਬ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀਆਂ ਰਕਮਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਦਾਖਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਉਸਾਰੀ ਤਿਆਰ ਸੀ ਅਤੇ 04.02.2014 ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਮੰਗ ਦੇ ਨਾਲ ਕਬਜ਼ਾ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। 3,43,178/- ਜਿਸਦਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਭੁਗਤਾਨ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੁਆਫੀ ਲਈ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨਾ ਜਾਰੀ ਰੱਖਿਆ ਅਤੇ ਆਖਰਕਾਰ ਮਿਤੀ 01.06.2019 ਨੂੰ ਚੈੱਕ ਰਾਹੀਂ 04.06.2019 ਨੂੰ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸਮਾਯੋਜਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਜੇ ਵੀ ਰੁਪਏ ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਸੀ। 4,71,159/- 05.02.2021 ਤੱਕ। ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ 2011 ਵਿੱਚ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਸਮੇਂ ਆਰਜ਼ੀ ਕੀਮਤ ਸੀ. 56,54,000/- ਅਤੇ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਧਾਰਾ 45 ਦੇ ਤਹਿਤ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿਕਰ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਕੀਮਤ 10% ਤੱਕ ਬਦਲ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਸੋਲਰ ਸਿਸਟਮ, ਲੀਜ਼ ਪ੍ਰੀਮੀਅਮ ਅਤੇ ਕਾਰ ਪਾਰਕਿੰਗ ਦੀ ਮਿਤੀ 04.02.2014 ਦੇ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਈ ਗਈ ਮੰਗ ਫਲੈਟ ਦੀ ਲਾਗਤ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਵਧੀ ਹੋਈ ਲਾਗਤ ਕਾਰਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 04.02.2014 ਨੂੰ ਉਠਾਈ ਗਈ ਮੰਗ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਬੇਲੋੜੀ ਦੇਰੀ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਕਿ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ 582 ਅਪਾਰਟਮੈਂਟਾਂ ਵਿੱਚੋਂ 20 ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਛੱਡ ਕੇ ਬਾਕੀ ਸਾਰੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਕਰ ਲਿਆ ਹੈ। ਏ.ਡੀ.ਏ ਨੇ ਅੱਗੇ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸਮੇਂ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਦੂਜਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੁੱਲ ਅਦਾਇਗੀ ਰੁਪਏ ਸੀ। 59,97,178/-, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਇਹ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੀ ਵਿੱਤੀ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਆਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਸਲਈ, ਉਪਰੋਕਤ ਦੋ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਵੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਸੀ।

8. ਪਾਰਟੀਆਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਸਬੂਤਾਂ ਦੀ ਅਗਵਾਈ ਕੀਤੀ। ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸੀਮਾ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਬਾਰੇ ਏਡੀਏ ਦੁਆਰਾ ਉਠਾਏ ਗਏ ਤਕਨੀਕੀ ਇਤਰਾਜ਼ਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਸੀਮਾ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਏਡੀਏ ਦੁਆਰਾ ਮੰਗ ਅਤੇ ਰੀਮਾਈਂਡਰ ਭੇਜੇ ਗਏ ਸਨ ਅਤੇ ਏਡੀਏ ਨੇ ਵੀ ਰੁਪਏ ਦਾ ਚੈੱਕ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ ਸੀ। 3,43,178/- 2019 ਵਿੱਚ, ਇਹ ਏਡੀਏ ਲਈ ਸੀਮਾ ਦੀ

ਪਟੀਸ਼ਨ ਨੂੰ ਵਧਾਉਣ ਲਈ ਖੁੱਲ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਆਰਥਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਦਾਅਵਾ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦਾ ਸੀ। 2 ਕਰੋੜ ਜਿਵੇਂ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਇਤਰਾਜ਼ ਵੀ ਟਿਕਾਊ ਨਹੀਂ ਸੀ। ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਮਿਤੀ 04.02.2014 ਨੂੰ ਸੰਚਾਰ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਾਧੂ ਮੰਗ ਹਾਲਾਂਕਿ 10% ਦੀ ਵਾਧੂ ਲਾਗਤ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਸੀ ਜੋ ਕਿ ਮਨਜ਼ੂਰ ਸੀ, ਪਰ, ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਹ 10% ਮੰਨਣਯੋਗ ਧਾਰਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸੀ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਗੈਰ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਐੱਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਕਿ ਜੇਕਰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਰਿਫੰਡ ਲਈ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਪਰ ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨਿਯਮਾਂ ਦੀ ਧਾਰਾ 27 ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ। ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰੁਪਏ ਦੇ ਗੈਰ-ਜੁਡੀਸ਼ੀਅਲ ਸਟੈਂਪ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਾਏ ਸਨ। 15.02.2014 ਨੂੰ 3,99,100/- ਰੁਪਏ ਦਿੱਤੇ ਪਰ ਉਹ ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਮੰਗ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕਰਦਾ ਰਿਹਾ। 3,43,178/- ਅਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੁਆਫੀ ਲਈ ਲਗਾਤਾਰ ਬੇਨਤੀ ਕਰ ਰਿਹਾ ਸੀ ਜਿਸ ਦੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ ਇਹ ਧਾਰਨਾ ਬਣ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉਹ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਚ ਰਿਹਾ ਸੀ। ਅਜਿਹੇ ਪਤਾ ਲੱਗਣ 'ਤੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਪਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਇਸ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ। ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਉਸਾਰੀ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਦਾ ਸਬੰਧ ਸੀ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਸਿਰਫ ਗੰਜੇ ਦੋਸ਼ ਲਗਾਏ ਗਏ ਹਨ ਅਤੇ ਉਸਨੇ ਕਦੇ ਵੀ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਤੋਂ ਰਿਪੋਰਟ ਲੈਣ ਦੀ ਕੋਈ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਛੇ ਸਾਲਾਂ ਲਈ ਬੰਦ ਰਹਿਣ ਦਿੱਤਾ।

9. ਦਰਖਾਸਤਾਂ ਅਤੇ ਰਿਕਾਰਡ 'ਤੇ ਮੌਜੂਦ ਸਬੂਤਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਅਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਖੋਜਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ 15.09.2023 ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀ।

10. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਕ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ 30 ਅਕਤੂਬਰ, 2023 ਦੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਵਿੱਚ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਇਹ ਵੀ ਦੁਹਰਾਇਆ ਕਿ ਸਮੀਖਿਆ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਜਵਾਬਦੇਹ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਦੇ ਸਮੇਂ, ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਪੱਤਰ ਮਿਤੀ 04.12 ਦੇ ਅੰਦਰ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਅੱਗੇ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਸਿਰਫ 2019 ਵਿੱਚ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਬਿਨਾਂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਛੇ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

11. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਦੋ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ, ਦਾਅਵਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਰਾਹਤ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਹੈ ਕਿ ਵਿਆਜ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਮ੍ਹਾ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਮੋੜਦੇ ਹੋਏ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਨਾ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ। ਜਦੋਂ ਕਿ ਏ.ਡੀ.ਏ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਤੱਥ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ ਕਿ ਇਹ ਪਟੀਸ਼ਨ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਛੇ ਸਾਲਾਂ ਬਾਅਦ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਇਸ ਨੂੰ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਵੀ ਸਿਰਫ ਰੁਪਏ ਸੀ। 59,91,000/- ਭਾਵ ਘੱਟ

ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ 1 ਕਰੋੜ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਝਗੜਾ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਦਾਇਰ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ ਅਤੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਕੋਲ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਦੀ ਕੀਮਤ ਵਾਲੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਆਰਥਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। 1 ਕਰੋੜ।

12. ਅਸੀਂ ਤਿੰਨਾਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਲਈ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਵਿਪਿਨ ਸਾਂਘੀ ਅਤੇ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੇ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਸੁਧੀਰ ਕੁਲਸ਼੍ਰੇਸ਼ਠ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

13. ਉਪਰੋਕਤ ਦਰਜ ਕੀਤੇ ਗਏ ਤੱਥ ਵਿਵਾਦਿਤ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇੱਥੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੂੰ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵਿਰੋਧਾਭਾਸ ਨਹੀਂ ਮਿਲਿਆ। ਸਿਰਫ ਮੁੱਦਾ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਕੀ 04.12.2014 ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਨੂੰ ਕਬਜੇ ਦੀ ਵੈਧ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਵਜੋਂ ਲਿਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਭਾਵੇਂ ਕਿ ਕੋਈ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਹ ਵੀ ਕਿ ਕੀ ਅਡਾ ਕੋਲ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਉਪਲਬਧ ਸੀ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਅੱਗ ਬੁਝਾਊ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਖਾਸ ਬੇਨਤੀਆਂ ਅਤੇ ਮੰਗਾਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਡਾ ਇਸਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਨੇ ਆਪਣੀ ਬੇਨਤੀ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਅਵੈਧ ਹੋਵੇਗੀ ਜਿੱਥੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਅਡਾ:

(ਏ) ਦੇਬਾਸ਼ੀਸ ਸਿਨਹਾ ਅਤੇ ਓ.ਆਰ.ਐਸ. ਬਨਾਮ ਆਰ.ਐਨ.ਆਰ. ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼

(ਬੀ) ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਯੂਨੀਅਨ ਆਫ ਇੰਡੀਆ ਐਂਡ ਓ.ਆਰ.ਐਸ.

(ਸੀ) ਸੰਧੀ ਉਸਾਰੀ ਬਨਾਮ ਰੂਬੀ ਟਾਵਰ ਕੋਆਪਰੇਟਿਵ ਹਾਊਸਿੰਗ ਸੋਸਾਇਟੀ ਲਿਮਿਟੇਡ।"

ਫਿਰ ਇਹ ਦਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ ਸੰਪੂਰਨਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਜਵਾਬਦਾਤਾ -ਏਡੀਏ ਦੁਆਰਾ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਸੀ।

14. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਯੂਪੀ (ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ) ਐਕਟ, 2010 ਦੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵੀ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ ਵੈਧ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਾਸਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਅਜੇ ਤੱਕ ਡੀਏ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਇਹ ਵੀ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ ਕਿ ਮੰਗ

---

5 (2023) 3 ਐਸਸੀਸੀ 195

6 [2019] 10 ਐਸਸੀਆਰ 381 : (2019) 8 ਐਸਸੀਸੀ 416

7 [2019] 9 ਐਸਸੀਆਰ 606 : (2019) 8 ਐਸਸੀਸੀ 157

ਰੁਪਏ ਦਾ 3,43,178/- ਮਿਤੀ 14.02.2014 ਨੂੰ ਕਬਜੇ ਦੀ ਕਥਿਤ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਦੇ ਨਾਲ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀ। ਇਹ ਵੀ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਲਗਭਗ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਹੈ। 60 ਲੱਖ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾਵਾਂ ਤੋਂ ਕਰਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਦੀ ਬਜਾਏ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦੀ ਗਿਣਤੀ ਕਰਨ ਤੋਂ ਵਾਂਝਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਪੁਰਦਗੀ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ, ਨਿਮਨਲਿਖਤ ਨਿਰਣੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰਤਾ ਰੱਖੀ ਗਈ ਹੈ:

(ਏ) ਗਾਜ਼ੀਆਬਾਦ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਬਲਬੀਰ ਸਿੰਘ

(ਬੀ) ਰਿਸ਼ਬ ਸਿੰਘ ਚੰਦੇਲ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ. ਬਨਾਮ ਪਾਰਸ਼ਵਨਾਥ ਡਿਵੈਲਪਰਸ ਲਿਮਿਟੇਡ ਅਤੇ ਐਨ.ਆਰ.

(ਸੀ) ਲਖਨਊ ਵਿਕਾਸ ਅਥਾਰਟੀ ਬਨਾਮ ਐਮ.ਕੇ.ਗੁਪਤਾ

(ਡੀ) ਮਾਰਵਲ ਓਮੇਗਾ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿ. ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀ ਹਰੀ ਗੋਖਲੇ ਐਂਡ ਆਰ.ਐਸ. 1"

(ਈ) ਐਕਸਪੀਰੀਅਨ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਲਿਮਿਟੇਡ ਬਨਾਮ ਸੁਸ਼ਮਾ ਅਸ਼ੋਕ ਸ਼ਿਰੋਰ 12

15. ਅਜਿਹੀਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ 'ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਪ੍ਰਾਰਥਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਉਸ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ ਅਤੇ ਇਸ ਹੱਦ ਤੱਕ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਨਿਰਪੱਖ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਸੋਧਿਆ ਜਾਵੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜਵਾਬਦੇਹ ਵੱਲੋਂ ਦਾਇਰ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ।

16. ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਨੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਪੜਾਵਾਂ 'ਤੇ ਦੇਰੀ ਲਈ ਯੋਗਦਾਨ ਪਾਇਆ ਹੈ। ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਅਡਾ ਨੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਉਠਾਇਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਗਿਆ ਸੀ, ਇਹ ਦਾਅਵਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ 10.07.2020 ਨੂੰ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜੋ ਕਿ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 24A ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਪਰੇ ਹੈ, ਜੋ ਇਹ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਾਰਵਾਈ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਦੋ ਸਾਲਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਅਡਾ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ 04.02.2014 ਨੂੰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੇ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਸ਼ੁਰੂ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਇਲਜ਼ਾਮਬੱਧ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਸਹੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਜਵਾਬਦੇਹ ਏਡੀਏ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 22.09.2014, 21.11.2014, ਅਤੇ 17.01.2018 ਨੂੰ ਰੀਮਾਈਂਡਰ ਜਾਰੀ ਕੀਤੇ ਸਨ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਰੁਪਏ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰ ਲਿਆ। 3,43,178/- 20.06.2019 ਨੂੰ

---

8 [2004] 3 ਐਸਸੀਆਰ 68 : (2004) 5 ਐਸਸੀਸੀ 65

9 ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 3053 ਆਫ਼ 2023

10 [1993] ਸਪਲ. 3 ਐਸਸੀਆਰ 615 : (1994) 1 ਐਸਸੀਸੀ 243

11 [2019] 10 ਐਸਸੀਆਰ 375 : (2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 226

12 (2022) 6 ਸਕੇਲ 16

ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਰਿਜ਼ਰਵੇਸ਼ਨ ਦੇ। ਇਹਨਾਂ ਤੱਥਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਲਿਮਿਟੇਸ਼ਨ ਐਕਟ, 1963 ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 18 ਅਤੇ 19 ਨੂੰ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਵਧਾਉਂਦੇ ਹਨ ਜਿੱਥੇ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਜਾਂ ਰਸੀਦ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਕਾਰਵਾਈ ਦਾ ਕਾਰਨ ਮੌਜੂਦ ਰਿਹਾ, ਅਤੇ ਜੁਲਾਈ 2020 ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕਰਨਾ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ।

17. ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਤਰਕ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੂੰ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਰੋਕਿਆ ਨਹੀਂ ਗਿਆ ਸੀ। ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ 2019 ਵਿੱਚ ਹਿੱਸੇ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਅਤੇ ਭੇਜੇ ਗਏ ਰੀਮਾਈਂਡਰਾਂ ਸਮੇਤ, ਪਾਰਟੀਆਂ ਵਿਚਕਾਰ ਚੱਲ ਰਹੀ ਗੱਲਬਾਤ ਨੇ ਸਥਾਪਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਿਧਾਂਤਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਸੀਮਾ ਦੀ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਪ੍ਰਭਾਵਸ਼ਾਲੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਵਧਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਹੈ, ਅਸੀਂ ਇਹ ਵੀ ਮੰਨਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਰੁਪਏ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਕੀਤੀ। 2014 ਤੋਂ 2019 ਤੱਕ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਲਈ 3,43,178/-। ਇਹ ਦੇਰੀ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੁਆਫੀ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਬੇਨਤੀਆਂ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸੀ, ਜਿਸ ਨੇ, ਸਮਝ ਵਿੱਚ ਆਉਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਅੰਤਿਮ ਰੂਪ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਯੋਗਦਾਨ ਪਾਇਆ।

18. ਇਹਨਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਜਦੋਂ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਰਿਫੰਡ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ, ਦੇਰੀ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਭੂਮਿਕਾ ਨੂੰ ਦੇਖਦੇ ਹੋਏ, 2011 ਵਿੱਚ ਅਸਲ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ ਦੇਣਾ ਅਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ।

19. ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੇ ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਨੂੰ ਵੀ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੱਤੀ ਹੈ, ਇਹ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੁੱਲ ਅਦਾਇਗੀ ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਹੈ। 59,97,178/-, ਜੋ ਕਿ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਘੱਟ ਸੀ। 1 ਕਰੋੜ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਏਡੀਏ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਰਾਜ ਖਪਤਕਾਰ ਝਗੜਾ ਨਿਵਾਰਨ ਕਮਿਸ਼ਨ ਅੱਗੇ ਦਰਜ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਸੀ ਨਾ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ, ਜਿਸ ਕੋਲ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਵੱਧ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਹੈ। ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 21(ਏ)(i) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ 1 ਕਰੋੜ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੂੰ ਅਡਾ ਦੀ ਦਲੀਲ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਯੋਗਤਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲੀ। ਐੱਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਆਪਣੇ ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ, ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਦੇਖਿਆ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਦਾਅਵਾ ਸਿਰਫ਼ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਿਤ ਨਹੀਂ ਸੀ, ਸਗੋਂ ਇਸ ਵਿੱਚ ਮਾਨਸਿਕ ਪੀੜਾ, ਪਰੇਸ਼ਾਨੀ, ਅਤੇ ਆਮਦਨੀ ਦੇ ਨੁਕਸਾਨ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਕੁੱਲ ਕਲੇਮ ਰੁਪਏ ਤੋਂ ਉੱਪਰ ਪਹੁੰਚ ਗਿਆ ਸੀ। 1 ਕਰੋੜ। ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਵਾਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਦਾਅਵੇ ਦਾ ਮੁੱਲ ਸਿਰਫ਼ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਦੁਆਰਾ ਨਹੀਂ, ਸਗੋਂ ਮੰਗੀ ਗਈ ਕੁੱਲ ਰਾਹਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਦਾਅਵੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹੁੰਦੇ ਹਨ। ਇਸ ਲਈ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸਹੀ ਮੰਨਿਆ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਮਨੋਰੰਜਨ ਕਰਨ ਲਈ ਉਸ ਕੋਲ ਲੋੜੀਂਦਾ ਵਿੱਤੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਸੀ, ਅਤੇ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਖੋਜ ਦੀ ਪੁਸ਼ਟੀ ਕਰਦੀ ਹੈ।

20. ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਦੀਆਂ ਯੋਗਤਾਵਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਬਾਰੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਮੁੱਖ ਦਲੀਲ

ਗੰਭੀਰ ਵਿਚਾਰ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਇਸ ਮੁੱਦੇ ਨੂੰ ਉਠਾਇਆ, ਇਹ ਜ਼ੋਰ ਦੇ ਕੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਨ੍ਹਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਵੈਧ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਯੂਪੀ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ (ਉਸਾਰੀ, ਮਾਲਕੀ ਅਤੇ ਰੱਖ-ਰਖਾਅ ਦਾ ਪ੍ਰਚਾਰ) ਐਕਟ, 2010 ਦੀ ਧਾਰਾ 4(5) ਅਤੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ, 2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 19(10) ਇਹ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਕਿਸੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਇਹ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨੇ ਚਾਹੀਦੇ ਹਨ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀਆਂ ਵਾਰ-ਵਾਰ ਬੇਨਤੀਆਂ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਅਡਾ ਇਹਨਾਂ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟਾਂ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ, ਇਸ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਅਧੂਰੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਵੈਧ ਹੈ।

21. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇਸ ਦਲੀਲ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਨ ਲਈ ਸੰਬੰਧਿਤ ਉਦਾਹਰਣਾਂ ਦਾ ਸਹੀ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਹੈ। ਵਿਚ ਦੇਬਾਸ਼ੀਸ ਸਿਨਹਾ ਬਨਾਮ ਆਰ.ਐਨ.ਆਰ. ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼ (2023), 13 ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਲੋੜੀਂਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕਬਜ਼ਾ ਗੈਰ-ਕਾਨੂੰਨੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਜਿਹੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਮਜਬੂਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਉਸ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ:

"20. ਅੰਤ ਵਿੱਚ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੀ ਦਲੀਲ ਨਾਲ ਨਜਿੱਠਦੇ ਹੋਏ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੀ ਗਲਤ ਪਹੁੰਚ 'ਤੇ ਟਿੱਪਣੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਪਰ ਟਿੱਪਣੀ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੇ ਕਿ KMC ਤੋਂ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣਾ ਅਤੇ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦਾ ਫਰਜ਼ ਸੀ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕਾਰਵਾਈ ਕਰਨ ਲਈ ਨਿਰਦੇਸ਼ਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਸੀ। ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਪ੍ਰਮਾਣ-ਪੱਤਰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੇ ਉਲਟ ਹੈ।

21. ਕੇ.ਐਮ.ਸੀ. ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 403 ਦੀ ਉਪ ਧਾਰਾ (2) ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਅਣਪਛਾਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ [ਦੇਬਾਸ਼ੀਸ ਸਿਨਹਾ ਬਨਾਮ ਆਰ.ਐਨ.ਆਰ. ਐਂਟਰਪ੍ਰਾਈਜ਼, 2020 ਐਸਸੀਸੀ ਔਨਲਾਈਨ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ 429]। ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਜਿਸਦਾ ਕੋਈ ਹਵਾਲਾ ਨਹੀਂ ਮਿਲਦਾ, ਧਾਰਾ 393 ਜਾਂ ਧਾਰਾ 394 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਹਰੇਕ ਵਿਅਕਤੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੇ ਹਰ ਮਾਲਕ ਨੂੰ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਣ ਜਾਂ ਪਹੁੰਚਾਉਣ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਾਉਣ ਲਈ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਣ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਦਾ ਨਿਰਮਾਣ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਜਾਂ ਕੰਮ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਦੇ ਇੱਕ ਮਹੀਨੇ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਇੱਕ ਪ੍ਰਮਾਣ ਪੱਤਰ/ਪ੍ਰਮਾਣ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ ਇਸ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਨਾਲ ਹੀ ਨਗਰ ਨਿਗਮ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਇਮਾਰਤ ਜਾਂ ਕੰਮ ਦੇ ਨਿਰੀਖਣ ਲਈ ਸਾਰੀਆਂ ਲੋੜੀਂਦੀਆਂ ਸਹੂਲਤਾਂ ਦੇਣ ਲਈ।

---

13 (2023) 3 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 195

22. ਸੈਕਸ਼ਨ 393 ਹਰੇਕ ਵਿਅਕਤੀ, ਜੋ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਆਪਣੇ ਇਰਾਦੇ ਬਾਰੇ ਲਿਖਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸਮੇਤ ਅਜਿਹੇ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਅਤੇ ਯੋਜਨਾਵਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਨਿਰਧਾਰਿਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸੂਚਨਾ ਦੇ ਕੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ ਧਾਰਾ 394 ਹਰ ਵਿਅਕਤੀ ਜੋ ਧਾਰਾ 390 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ (1) ਦੀ ਧਾਰਾ (ਬੀ) ਤੋਂ ਧਾਰਾ (ਐਮ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਏ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕੰਮ ਨੂੰ ਚਲਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ, ਉਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹੇ ਫਾਰਮ ਵਿੱਚ ਮਿਉਂਸਪਲ ਕਮਿਸ਼ਨਰ ਨੂੰ ਲਿਖਤੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਨੋਟਿਸ ਦੇ ਕੇ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਅਤੇ ਅਜਿਹੀ ਜਾਣਕਾਰੀ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਦਿੰਦਾ ਹੈ।

23. ਇਸਲਈ, ਕੇਐਮਸੀ ਐਕਟ ਦੇ ਸੈਕਸ਼ਨ 403, 390 ਅਤੇ 394 ਦੇ ਸੰਯੁਕਤ ਰੀਡਿੰਗ 'ਤੇ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਹ ਉਸ ਵਿਅਕਤੀ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਹੈ ਜੋ ਇਮਾਰਤ ਬਣਾਉਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਰੱਖਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਸ ਦੇ ਅਧੀਨ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣ ਲਈ ਕੰਮ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਮੁਕੰਮਲਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣਾ ਫਲੈਟ ਮਾਲਕ ਦੇ ਫਰਜ਼ ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜਦੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਖੜ੍ਹੀ ਕਰਨ ਦੀ ਇਜਾਜ਼ਤ/ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਲਈ ਅਰਜ਼ੀ ਦਿੱਤੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਕਲਕੱਤਾ ਮਿਉਂਸੀਪਲ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਬਿਲਡਿੰਗਜ਼ ਨਿਯਮ, 1990 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਥੋੜ੍ਹੇ ਸਮੇਂ ਲਈ 1990 ਦੇ ਨਿਯਮ") ਲਾਗੂ ਸਨ। 1990 ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦਾ ਨਿਯਮ 26 ਸੰਬੰਧਿਤ ਨਿਯਮ ਹੁੰਦਾ ਹੈ। ਇਸਦੇ ਨਿਯਮ 26 ਦੇ ਉਪ-ਨਿਯਮਾਂ (1) ਤੋਂ (3) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜਵਾਬਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਕਾਸਟ ਦੇ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨਾ ਜ਼ਰੂਰੀ ਸੀ। ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉਲੰਘਣਾ ਵਿੱਚ ਕਾਨੂੰਨੀ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਨੂੰ ਦੇਖਿਆ।"

ਇਸ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਟ੍ਰੀਟੀ ਕੰਸਟ੍ਰਕਸ਼ਨ (ਸੁਪਰਾ) ਸਮੇਤ ਹੋਰ ਫੈਸਲਿਆਂ ਦੁਆਰਾ ਸਮਰਥਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਜਿੱਥੇ ਇਹਨਾਂ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ ਨੂੰ ਸੇਵਾ ਵਿੱਚ ਕਮੀ ਪਾਈ ਗਈ ਸੀ। ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਲੋੜੀਂਦੇ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਡਾ ਦੀ ਅਸਫਲਤਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਂਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਆਪਣੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਕੇ ਹੋਈ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਵਾਧੂ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਦਾਅਵੇ ਨੂੰ ਮਜ਼ਬੂਤ ਕਰਦਾ ਹੈ।

22. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਨੇ ਆਪੋ-ਆਪਣੇ ਫਰਜ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਕਮੀਆਂ ਦਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਕੀਤਾ ਹੈ। ਇੱਕ ਪਾਸੇ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਆਰਜ਼ੀ ਕੀਮਤ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, 2012 ਵਿੱਚ 56,54,000/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਭੇਜਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਿਹਾ। 3,43,178/-, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੁਆਰਾ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਵਾਰ-ਵਾਰ ਯਾਦ ਦਿਵਾਉਣ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ। ਇਸ ਦੀ ਬਜਾਏ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਦੰਡ ਦੇ ਵਿਆਜ ਦੀ ਮੁਆਫੀ ਦੀ ਲਗਾਤਾਰ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ, ਅੰਤ ਵਿੱਚ ਸਿਰਫ 04.06.2019 ਨੂੰ ਰਕਮ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ, ਇੱਕ ਮਹੱਤਵਪੂਰਨ ਦੇਰੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਨਜ਼ਰਅੰਦਾਜ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਉਹ ਵੀ ਵਿਆਜ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਜੋ ਕਿ ਲਗਭਗ ਪੰਜ ਸਾਲਾਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਅੱਗੇ ਇਕੱਠਾ ਹੋਇਆ ਸੀ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੇ 2014 ਵਿੱਚ ਕਬਜ਼ੇ

ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕਰਨ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਲੋੜੀਂਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਅਤੇ ਫਾਇਰਫਾਈਟਿੰਗ ਕਲੀਅਰੈਂਸ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਕੇ ਆਪਣੀਆਂ ਕਾਨੂੰਨੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਜੋ ਕਿ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਇੱਕ ਜਾਇਜ਼ ਅਤੇ ਕਨੂੰਨੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਲਈ ਜ਼ਰੂਰੀ ਹਨ। ਇਹਨਾਂ ਦਸਤਾਵੇਜ਼ਾਂ ਦੀ ਅਣਹੋਂਦ, ਜੋ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਪੇਸ਼ ਨਹੀਂ ਕੀਤੇ ਗਏ ਸਨ, ਬਿਨਾਂ ਸ਼ੱਕ ਅਡਾ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤੇ ਗਏ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਨੂੰ ਵਿਗਾੜਦਾ ਹੈ।

23. ਉਪਰੋਕਤ ਨਿਰੀਖਣਾਂ ਦੀ ਰੌਸ਼ਨੀ ਵਿੱਚ ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਦੋਵਾਂ ਦੀਆਂ ਕਮੀਆਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਰੁਪਏ ਦਾ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਨਾ ਉਚਿਤ ਸਮਝਦੀ ਹੈ। 15,00,000/- (ਕੇਵਲ ਪੰਦਰਾਂ ਲੱਖ) ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਜੋ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਸਨਮਾਨਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਇਸ ਲਈ, 11.07.2020 ਤੋਂ 11.07.2020 ਤੱਕ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ 9% ਵਿਆਜ @ਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾ ਕੀਤੀ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਦੇ ਰਿਫੰਡ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਵਾਧੂ ਰਕਮ ਅਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 15,00,000/- (ਕੇਵਲ ਪੰਦਰਾਂ ਲੱਖ)। ਇਸ ਹੁਕਮ ਦੇ ਤਿੰਨ ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ-ਅੰਦਰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਜਾਣੀ ਚਾਹੀਦੀ ਹੈ। ਅਸੀਂ ਏ.ਡੀ.ਏ. ਨੂੰ ਰੁਪਏ ਦੀ ਗੈਰ-ਜੁਡੀਸ਼ੀਅਲ ਸਟੈਂਪ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਹੁਕਮ ਵੀ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ। 3,99,100/- ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਵਾਪਸ।

24. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਅਸੀਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਧਿਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਵੀ ਮਿਸਾਲੀ ਖਰਚਾ ਲਗਾਉਣ ਤੋਂ ਪਰਹੇਜ਼ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਇਹ ਮੰਨਦੇ ਹੋਏ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਨੇ ਸਥਿਤੀ ਵਿਚ ਯੋਗਦਾਨ ਪਾਇਆ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਨੋਟ ਕੀਤਾ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਕਿ ਏ.ਡੀ.ਏ., ਇੱਕ ਨਾਗਰਿਕ ਸੰਸਥਾ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ, ਜਿਸ ਨੂੰ ਜਨਤਾ ਦੀ ਸੇਵਾ ਕਰਨ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਲਾਭਕਾਰੀ ਆਧਾਰ 'ਤੇ ਕੰਮ ਕਰਨ ਦਾ ਕੰਮ ਸੌਂਪਿਆ ਗਿਆ ਹੈ, ਨੂੰ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਬੇਲੋੜਾ ਜੁਰਮਾਨਾ ਨਹੀਂ ਲਗਾਇਆ ਜਾਣਾ ਚਾਹੀਦਾ ਹੈ ਜੋ ਇਸਦੇ ਕੰਮਕਾਜ ਵਿੱਚ ਰੁਕਾਵਟ ਪਾ ਸਕਦਾ ਹੈ।

25. 2024 ਦੀਆਂ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲਾਂ 2809-2810 ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਉਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ।

26. ਏ.ਡੀ.ਏ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਪੀਲ ਯਾਨੀ 2024 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 6344 ਨੂੰ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਸੀਮਾ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ ਦੋਵਾਂ ਦੇ ਸੰਬੰਧ ਵਿੱਚ ਇਸਦੀਆਂ ਪ੍ਰਾਇਮਰੀ ਦਲੀਲਾਂ ਬਿਨਾਂ ਯੋਗਤਾ ਦੇ ਪਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਹਨ।

ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾ: ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 2809-2810 ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ; 2024 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ: 6344 ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

* ਹੈੱਡਨੋਟ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨ: ਦਿਵਿਆ ਪਾਂਡੇ

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।

(ਦਿਵਾਕਰ ਜੋਤੀ ਐਡਵੋਕੇਟ)