[2025] 2ਐਸ.ਸੀ.ਆਰ. 343: 2025 ਆਈ.ਐਨ.ਐਸ.ਸੀ.143

ਗੋਦਰੇਜ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਸ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਲਿਮਟਿਡ

ਬਨਾਮ

ਅਨਿਲ ਕਾਰਲੇਕਰ ਅਤੇ ਹੋਰ

(2023 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3334)

03 ਫਰਵਰੀ 2025

[ਬੀ.ਆਰ. ਗਵਈ* ਅਤੇ ਐਸ.ਵੀ.ਐਨ. ਭੱਟੀ, ਜੇ.ਜੇ.]

ਵਿਚਾਰ ਲਈ ਮੁੱਦਾ

ਕੀ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ.) ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ (ਬੀਐਸਪੀ) ਦਾ ਸਿਰਫ 10% ਕੱਟਣ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

ਹੈੱਡਨੋਟਸ

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 – ਐਸ.2 (1) (ਆਰ) – ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 – ਐਸ.2 (46) – ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇ ਪੈਸੇ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ - ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ - ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ - ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ - ਇਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਬਸਪਾ ਦਾ ਸਿਰਫ 10% ਭਾਵ 17,08,140/- ਰੁਪਏ ਕੱਟੇ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 34,04,170/- ਰੁਪਏ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਹਰੇਕ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਵਾਪਸ ਕਰੇ - ਸਹੀ:

ਆਯੋਜਿਤ: ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸੌਦਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਮੰਦੀ ਸੀ - ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਸਪਾ ਦੇ 20% ਦੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣੀ ਪੈਂਦੀ ਸੀ, ਜੋ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ - ਧਾਰਾ 8.4 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਕਾਰਨ ਖਤਮ ਹੋਣ 'ਤੇ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਪੂਰੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਕਾਏ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ

---

*ਲੇਖਕ

ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ - ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਭਾਵ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀਆਂ ਆਪਸੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਚੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ - ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 4.2 ਅਤੇ 4.3 ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ ਜੇ ਉਹ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਅਤੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ - ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਅਸਥਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਵਧਾਈ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਦੇਰੀ ਲਈ 5/ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਮਾਮੂਲੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ - ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਸਮਝੌਤਾ ਇਕਪਾਸੜ ਸੀ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਝੁਕਿਆ ਹੋਇਆ ਸੀ - ਇਹ ਤੈਅ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੀਆਂ, ਜੋ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹਨ - ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜੋ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਹਨ,1986 ਦੇ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 2(1)(ਆਰ) - ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ, ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੋਣਗੀਆਂ। ਸਾਲ 2015 ਤੋਂ ਲੈ ਕੇ ਹੁਣ ਤੱਕ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਮੰਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਬਸਪਾ ਦਾ 10% ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਰਕਮ ਹੈ ਜੋ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਜੋਂ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ - ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਤਾਰ ਲਏ ਗਏ ਵਿਚਾਰ ਨੂੰ ਪਰੇਸ਼ਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ-ਹਾਲਾਂਕਿ, ਤੁਰੰਤ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ - ਕਿਉਂਕਿ ਸਾਲ 2014 ਵਿੱਚ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਇਆ ਸੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਹੀ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ - ਇਸ ਗੱਲ ਦੀ ਸੰਭਾਵਨਾ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਘੱਟ ਦਰ 'ਤੇ ਦੂਜੀ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਹੋਵੇਗੀ - ਕਿਉਂਕਿ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 22,01,215/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਚੁੱਕਾ ਹੈ - ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 12,02,955/- ਰੁਪਏ (34,04,170/- ਰੁਪਏ ਮਾਇਨਸ 22,01,215/- ਰੁਪਏ) ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ। (ਪਾਰਸ 14, 17, 22, 24, 25, 26, 30, 39, 40, 41, 42, 44)

ਕੇਸ ਕਾਨੂੰਨ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ

ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਇੱਕ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬ੍ਰੋਜੋ ਨਾਥ ਗਾਂਗੁਲੀ ਅਤੇ ਹੋਰ **[1986] 2 ਐਸਸੀਆਰ 278: (1986) 3 ਐਸਸੀਸੀ 156;** ਮੰਲਾ ਬਖ਼ਸ਼ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸੰਘ **[1970] 1 ਐਸਸੀਆਰ 928: (1969) 2 ਐਸਸੀਸੀ 554 – ਨਿਰਭਰ**

ਗੋਦਰੇਜ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਸ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਨਿਲ ਕਾਰਲੇਕਰ ਅਤੇ ਹੋਰ।

ਸਤੀਸ਼ ਬੱਤਰਾ ਬਨਾਮ ਸੁਧੀਰ ਰਾਵਲ **[2012] 9 ਐਸਸੀਆਰ 662: (2013) 1 ਐਸਸੀਸੀ 345;** ਦੇਸ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਰੋਹਤਾਸ਼ ਸਿੰਘ **[2022] 18 ਐਸਸੀਆਰ 65: (2023) 3 ਐਸਸੀਸੀ 714 - ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਇਆ।**

ਕੋਮਲ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਗੋਦਰੇਜ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਸ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਲਿਮਟਿਡ, **2018 ਦਾ ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2139 ਮਿਤੀ 9.11.2022;** ਡੀਐਲਐਫ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਭਗਵੰਤੀ ਨਰੂਲਾ**, 2015 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ 1613**; ਰਮੇਸ਼ ਮਲਹੋਤਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਵੀ. ਐਮਮਾਰ ਐਮਜੀਐਫ ਲੈਂਡ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ, **2020 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ 789**; ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੀਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ **[2021] 2 ਐਸਸੀਆਰ 1: (2021) 3 ਐਸਸੀਸੀ 241;** ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ **[2019] 5 ਐਸਸੀਆਰ 1169: (2019) 5 ਐਸਸੀਸੀ 725;** ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (ਹੁਣ ਬੇਗੂਰ ਓਐਮਆਰ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਅਤੇ ਹੋਰ **[2020] 9 ਐਸਸੀਆਰ 136: (2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 512 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ।**

ਐਕਟਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986; ਭਾਰਤ ਦਾ ਸੰਵਿਧਾਨ; ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019; ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਐਕਟ, 1872

ਕੀਵਰਡਾਂ ਦੀ ਸੂਚੀ

ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ; ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨਾ; ਅਰਨੈਸਟ ਪੈਸਾ; ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ; ਇਮਾਨਦਾਰੀ ਨਾਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ; ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ; ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ; ਕੰਟਰੈਕਟ ਐਕਟ, 1872 ਦੀ ਧਾਰਾ 74; ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (46); ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ)

ਇਸ ਤੋਂ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲਾ ਕੇਸ

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲੀ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2018 ਦੇ ਸੀਸੀ ਨੰਬਰ 262 ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਦੇ 25.10.2022 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ 2023 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3334

ਪਾਰਟੀਆਂ ਲਈ ਹਾਜ਼ਰੀ

ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ, ਸੀਨੀਅਰ ਐਡਵੋਕੇਟ, ਕਪਿਲ ਮਦਾਨ, ਸੌਰਭ ਗਾਬਾ, ਅਕਸ਼ਿਤ ਨਰੂਲਾ, ਸ਼ੈਲੇਂਦਰ ਪ੍ਰਤਾਪ ਸਿੰਘ, ਰਣਧੀਰ ਕੁਮਾਰ ਓਝਾ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸੁਰਭੀ ਕਪੂਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੇ ਵਕੀਲ।

ਅਸ਼ਵਰਿਆ ਸਿਨਹਾ, ਆਦਿੱਤਿਆ ਮਲਹੋਤਰਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਲਈ ਐਡਵੋਕੇਟ।

ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦਾ ਫੈਸਲਾ/ਆਦੇਸ਼

ਫੈਸਲਾ

ਬੀ.ਆਰ. ਗਵਈ, ਜੇ.

1. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ 2018 ਦੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਨੰਬਰ 262 ਵਿੱਚ 25 ਅਕਤੂਬਰ, 2022 ਨੂੰ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਅੰਤਿਮ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਇਤਰਾਜ਼ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਵਾਦ ਨਿਵਾਰਣ ਕਮਿਸ਼ਨ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, "ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ") ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੰਬਰ 1 ਅਤੇ 2 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ" ਜਾਂ "ਉੱਤਰਦਾਤਾ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ, ਜਿਸ ਨਾਲ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਮੁੱਲ ("ਬਸਪਾ") ਦਾ ਸਿਰਫ 10% ਕੱਟਣ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਤੇ ਹਰੇਕ ਭੁਗਤਾਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਸਧਾਰਣ ਵਿਆਜ @ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੋ. ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 23 ਤਹਿਤ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ

2. ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਜਨਮ ਦੇਣ ਵਾਲੇ ਤੱਥ, ਸੰਖੇਪ ਵਿੱਚ, ਹੇਠਾਂ ਦਿੱਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹਨ।

   2.1. 10 ਜਨਵਰੀ, 2014 ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸੈਕਟਰ 104, ਗੁੜਗਾਓਂ, ਹਰਿਆਣਾ ਵਿਖੇ ਸਥਿਤ "ਗੋਦਰੇਜ ਸਮਿਟ ਨਾਮ" ਨਾਮ ਨਾਲ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ ਇੱਕ ਅਰਜ਼ੀ ਫਾਰਮ ਰਾਹੀਂ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਰਾਸ਼ੀ ਵਜੋਂ 10,00,000/- ਰੁਪਏ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਏ ਸਨ।

   2.2. 20 ਜੂਨ, 2014 ਨੂੰ ਇੱਕ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰ ਦੁਆਰਾ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਜਿਸਦਾ ਨਾਮ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੰਬਰ 1ਹੈ। ਉਪਰੋਕਤ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਟਾਵਰ 'ਸੀ' ਵਿੱਚ 14 ਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਸੀ -1501, ਜਿਸ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਸਮਝੌਤਾ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ।

   2.3. 20 ਜੂਨ, 2017 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ 'ਤੇ ਡਾਇਰੈਕਟਰ, ਟਾਊਨ ਐਂਡ ਕੰਟਰੀ ਪਲਾਨਿੰਗ ਵਿਭਾਗ, ਹਰਿਆਣਾ ਤੋਂ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ।

   2.4. 28 ਜੂਨ, 2017 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ ਅਤੇ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ।

2.5. 29 ਸਤੰਬਰ, 2017 ਨੂੰ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕੁੱਲ 51,12,310/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨੀ ਨੋਟਿਸ ਭੇਜਿਆ।

2.6. ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, 14 ਨਵੰਬਰ, 2017 ਨੂੰ, ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਇੱਕ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ (2018 ਦਾ ਨੰਬਰ 262) ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ-ਨਾਲ ਬੇਨਤੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਹੁਣ ਤੱਕ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੁੱਲ 51,12,310/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਿਆਜ @ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦਾ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇ, ਜਿਸ ਦੀ ਗਣਨਾ ਹਰੇਕ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਰਕਮ ਦੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਕੀਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

2.7. 25 ਅਕਤੂਬਰ, 2022 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਰਾਹੀਂ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦੇ ਕੇ ਖਪਤਕਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਕਿ ਉਹ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾ ਦੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਲਈ ਬਸਪਾ ਦਾ ਸਿਰਫ 10% ਭਾਵ 17,08,140/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਕਟੌਤੀ ਕਰੇ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ 34,04,170/- ਰੁਪਏ (ਭਾਵ 51,12,310/- ਰੁਪਏ ਤੋਂ 17,08,08,08,08,00/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਵਿਚਕਾਰ ਵਾਪਸ ਕਰੇ।

2.8. 5 ਦਸੰਬਰ, 2022 ਨੂੰ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ ਸਮੀਖਿਆ ਅਰਜ਼ੀ ਨੂੰ ਵੀ ਖਾਰਜ ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

2.9. ਇਸ ਤੋਂ ਦੁਖੀ ਹੋ ਕੇ, 10 ਜਨਵਰੀ 2023 ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਸਿਰਫ 25 ਅਕਤੂਬਰ, 2022 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹੋਏ ਮੌਜੂਦਾ ਅਪੀਲ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀ।

2.10. 24 ਅਪ੍ਰੈਲ, 2023 ਦੇ ਇੱਕ ਆਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਦਿਆਂ ਇਸ ਸ਼ਰਤ 'ਤੇ ਆਦੇਸ਼ 'ਤੇ ਰੋਕ ਲਗਾ ਦਿੱਤੀ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਵਿਆਜ @ 6% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੇ ਨਾਲ 20% (ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ) ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ।

3. ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੀ ਤਰਫੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਅਸ਼ਵਰਿਆ ਸਿਨਹਾ ਨੂੰ ਸੁਣਿਆ ਹੈ।

4.ਸ਼੍ਰੀ ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਕੇ ਬਹੁਤ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਪੂਰੀ ਅਰਨੈਸਟ ਰਕਮ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਭੁਗਤਾਨ ਯੋਗ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਬਕਾਇਆ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਸੀ।

5. ਉਹ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਫਾਰਮ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਤੇ / ਜਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਨਤੀਜੇ 'ਤੇ ਪਹੁੰਚਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਇਸ ਸਿੱਟੇ 'ਤੇ ਨਹੀਂ ਪਹੁੰਚ ਸਕਦੀ ਸੀ ਕਿ ਬਸਪਾ ਦੇ 20% ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ, ਜੋ ਕਿ ਰੱਦ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ, ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ ਬਸਪਾ ਦਾ 10% ਕਰ ਕੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

6. ਉਹ ਅੱਗੇ ਕਹਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਸੰਬੋਧਿਤ ਈਮੇਲ ਦੇ ਅਧਿਐਨ ਤੋਂ, ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਸੀ ਕਿ ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਸੀ, ਪਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਸਿਰਫ ਇਸ ਲਈ ਸੌਦੇ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਰਹਿਣ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਮੰਦੀ ਸੀ। ਉਹ ਪੇਸ਼ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕਿਉਂਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਖੁਦ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਮੰਦੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸੌਦਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਹੈ, ਇਸ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ।

7. ਉਹ ਆਪਣੀਆਂ ਦਲੀਲਾਂ ਦੇ ਸਮਰਥਨ ਵਿੱਚ **ਸਤੀਸ਼ ਬੱਤਰਾ ਬਨਾਮ ਸੁਧੀਰ ਰਾਵਲ 1 ਅਤੇ ਦੇਸ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਰੋਹਤਾਸ਼ ਸਿੰਘ** 2 ਦੇ ਕੇਸਾਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ।

8.**ਕੋਮਲ ਅਗਰਵਾਲ ਬਨਾਮ ਗੋਦਰੇਜ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਸ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ ਲਿਮਟਿਡ 3, ਡੀਐਲਐਫ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਭਗਵੰਤੀ ਨਰੂਲਾ 4 ਅਤੇ ਰਮੇਸ਼ ਮਲਹੋਤਰਾ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਏਮਾਰ ਐਮਜੀਐਫ ਲੈਂਡ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ** 5 ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਦਵਾਨ ਵਕੀਲ ਸ਼੍ਰੀ ਅਸ਼ਵਰਿਆ ਸਿਨਹਾ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਲਗਾਤਾਰ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਬਸਪਾ ਦੇ 20% ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਵਾਜਬ ਨਹੀਂ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਘਟਾ ਕੇ ਬਸਪਾ ਦਾ 10% ਕਰ ਦਿੱਤਾ।

9. ਉਹ ਆਈਰੀਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਅਭਿਸ਼ੇਕ ਖੰਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਅਤੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਾ ਹੈ।

---

1 (2013) 1 ਐਸਸੀਸੀ 345

2 (2023) 3 ਐਸਸੀਸੀ 714

3 ਖਪਤਕਾਰ ਕੇਸ ਨੰਬਰ 2139 ਮਿਤੀ 9.11.2022

4 2015 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ 1613

5 2020 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ 789

ਗੋਵਿੰਦਨ ਰਾਘਵਨ 7 ਦਾ ਕਹਿਣਾ ਹੈ ਕਿ ਬਸਪਾ ਦੇ 20% ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ ਇਕਪਾਸੜ ਅਤੇ ਅਯੋਗ ਸੀ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ।

10. ਉਹ ਅਖੀਰ ਵਿੱਚ "**ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016**" ਅਤੇ "**ਹਰਿਆਣਾ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਗੁਰੂਗ੍ਰਾਮ (ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ) ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨਜ਼, 2018**" 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦੇ ਹੋਏ ਕਹਿੰਦੇ ਹਨ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਐਕਟ ਅਤੇ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਦੀ ਜ਼ਬਤ ਬਸਪਾ ਦੇ 10% ਤੋਂ ਵੱਧ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦੀ।

11. ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਵਿਵਾਦ ਵਿੱਚ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ 10 ਜਨਵਰੀ 2014 ਨੂੰ ਬਸਪਾ ਲਈ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਕੋਲ 1,70,81,400/- ਰੁਪਏ ਦਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਬੁੱਕ ਕੀਤਾ ਸੀ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਅਤੇ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਵਿਚਕਾਰ 20 ਜੂਨ, 2014 ਨੂੰ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ੨੦ ਜੂਨ ੨੦੧੪ ਨੂੰ ਟਾਵਰ 'ਸੀ' ਵਿੱਚ ੧੪ ਵੀਂ ਮੰਜ਼ਿਲ 'ਤੇ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵੀ ਅਲਾਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। 20 ਜੂਨ 2017 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਇਆ। 28 ਜੂਨ, 2017 ਨੂੰ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਇੱਕ ਸੂਚਨਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਦੀ ਬਜਾਏ, 22 ਅਗਸਤ 2017/31 ਅਗਸਤ 2017 ਨੂੰ ਈਮੇਲ ਦੁਆਰਾ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਤੋਂ ਇਨਕਾਰ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਅਤੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ।

12. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ 1 ਸਤੰਬਰ, 2017 ਨੂੰ ਲਿਖੇ ਸੰਚਾਰ ਰਾਹੀਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਈ ਗਈ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ 4,22,845/- ਰੁਪਏ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਹਨ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ 51,12,310/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਅਤੇ ਹੋਰ ਸਹਾਇਕ ਰਾਹਤਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰਦਿਆਂ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਦਰਜ ਕਰਵਾਈ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਨੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਹੈ, ਇਹ ਆਦੇਸ਼ ਪਾਸ ਕੀਤਾ। 13. ਦੋਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 2.6 ਅਤੇ 8.4 ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦੇ ਹਨ:

> "2.6 ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਹੈ ਕਿ, ਮੂਲ ਵਿਕਰੀ ਕੀਮਤ ਦੇ 20% ਨੂੰ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ("ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ") ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਮੰਨਿਆ ਜਾਵੇਗਾ, ਤਾਂ ਜੋ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਨੂੰ ਯਕੀਨੀ ਬਣਾਇਆ ਜਾ ਸਕੇ, ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਅਤੇ ਪੂਰਤੀ।

---

7 (2019) 5 ਐਸਸੀਸੀ 725

ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਇਹ ਸਪਸ਼ਟ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਝ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਥੇ ਸ਼ਡਿਊਲ VI ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਵਿਕਰੀ ਵਿਚਾਰ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨੀ ਖਰਚਿਆਂ ਦੀ ਗਣਨਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸੁਪਰ ਬਿਲਟ ਅੱਪ ਖੇਤਰ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਖਰੀਦਦਾਰ ਇਸ ਗੱਲ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਸੁਪਰ ਬਿਲਟ ਅੱਪ ਖੇਤਰ ਦੀ ਗਣਨਾ ਇਸ ਪੜਾਅ 'ਤੇ ਅਸਥਾਈ ਹੈ ਅਤੇ ਨਿਰਮਾਣ ਦੇ ਪੂਰਾ ਹੋਣ ਤੱਕ ਭਿੰਨਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ ਹੈ। ਜੇ ਅਜਿਹੀਆਂ ਭਿੰਨਤਾਵਾਂ +/- 5% ਤੋਂ ਵੱਧ ਹਨ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਅਗਾਊਂ ਸਹਿਮਤੀ ਲੈਣੀ ਪਵੇਗੀ।

*** *** ***

8.4 ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਡਿਫਾਲਟ ਦੀ ਘਟਨਾ ("ਸਮਾਪਤੀ ਮਿਤੀ") ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਜਿਹੀ ਸਮਾਪਤੀ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਧਿਰਾਂ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਸਹਿਮਤ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਕਿ

(i) ਡਿਵੈਲਪਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸਾਰੀ ਰਕਮ ਵਿੱਚੋਂ, ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨਾਂ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਸਾਰੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਅਤੇ ਕੋਈ ਹੋਰ ਬਕਾਇਆ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਵੇਗਾ।

(ii) ਉਪਰੋਕਤ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਜਾਂ ਉਸਦੇ ਬੈਂਕਰ/ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਨੂੰ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਬਿਨਾਂ ਕਿਸੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰੇਗਾ;

(iii) ਸਮਾਪਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਕੋਲ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਜਾਂ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਅਧੀਨ ਕੋਈ ਅਧਿਕਾਰ, ਸਿਰਲੇਖ, ਵਿਆਜ, ਦਾਅਵਾ, ਅਧਿਕਾਰ ਨਹੀਂ ਛੱਡਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਸਾਰੀਆਂ ਦੇਣਦਾਰੀਆਂ ਅਤੇ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਤੋਂ ਮੁਕਤ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

(iv) ਸਮਾਪਤੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਦਾਅਵੇ ਜਾਂ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦੱਸਣ, ਵੇਚਣ, ਟ੍ਰਾਂਸਫਰ ਕਰਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਸੌਂਪਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜਾਂ ਇਸ ਨਾਲ ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਸੌਦਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਸਹੀ ਅਤੇ ਉਚਿਤ ਸਮਝੇ, ਇਸ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਕਿ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਕਦੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਾਅਵੇ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਤਬਾਦਲਾ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨਿਯੁਕਤੀ ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ।

14. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਬਸਪਾ ਦੇ 20% ਦੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਡਿਪਾਜ਼ਿਟ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨਾ ਪੈਂਦਾ ਸੀ, ਜੋ ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ ਅਦਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਧਾਰਾ 8.4 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਡਿਫਾਲਟ ਹੋਣ ਦੀ ਘਟਨਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਸਮਾਪਤੀ 'ਤੇ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਪੂਰੀ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਕਾਏ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਸੀ।

15. ਨਿਰਵਿਵਾਦ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਸਿਰਫ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਵੱਲੋਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਲੈਣ ਲਈ ਕਹਿਣ 'ਤੇ, ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ 22 ਅਗਸਤ 2017 ਨੂੰ ਈਮੇਲ ਰਾਹੀਂ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸੂਚਿਤ ਕੀਤਾ:

> "ਅੰਦਰੂਨੀ ਸੜਕਾਂ ਤੋਂ ਬਾਹਰੀ ਸੜਕਾਂ ਤੱਕ ਦੇ ਕੁਝ ਵਾਅਦੇ ਕੀਤੇ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਨੂੰ ਛੱਡ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਕੁੱਲ ਮਿਲਾ ਕੇ ਇਹ ਜਗ੍ਹਾ ਤੁਹਾਨੂੰ ਸੱਦਾ ਦੇਣ, ਤੁਹਾਨੂੰ ਲੁਭਾਉਣ ਲਈ ਆਉਂਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਸਭ ਤੋਂ ਦਰਦਨਾਕ ਹਿੱਸਾ ਇਹ ਤੱਥ ਹੈ ਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਦੀਆਂ ਕੀਮਤਾਂ ਤੇਜ਼ੀ ਨਾਲ ਡਿੱਗੀਆਂ ਹਨ ਅਤੇ ਇਕ ਨਵੇਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਲਈ ਇਕੋ ਜਿਹਾ ਫਲੈਟ ਕਾਫ਼ੀ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਉਪਲਬਧ ਹੈ, ਨਾ ਸਿਰਫ ਸੈਕੰਡਰੀ ਮਾਰਕੀਟ ਵਿਚ ਬਲਕਿ ਗੋਦਰੇਜ ਦੁਆਰਾ ਵੀ. ਇਹ ਬੇਇਨਸਾਫੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਕੋਈ ਠੱਗਿਆ ਹੋਇਆ ਮਹਿਸੂਸ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ 4 ਸਾਲ ਦਾ ਪੁਰਾਣਾ ਗਾਹਕ ਨਵੇਂ ਗਾਹਕ ਦੇ ਮੁਕਾਬਲੇ ਹਾਰਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ. ਇਨ੍ਹਾਂ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਮੈਨੂੰ ਇਹ ਦੱਸਦਿਆਂ ਦੁੱਖ ਹੋ ਰਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਮੈਂ ਉਕਤ ਫਲੈਟ ਦੀ ਆਪਣੀ ਬੁਕਿੰਗ ਰੱਦ ਕਰਨਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹਾਂ ਅਤੇ ਮੰਗ ਕਰਦਾ ਹਾਂ ਕਿ ਅੱਜ ਤੱਕ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ ਲਾਗੂ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ। ਅਸੀਂ ਆਪਣੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ ਤੁਰੰਤ ਕਾਰਵਾਈ ਦੀ ਸ਼ਲਾਘਾ ਕਰਾਂਗੇ। ਕਿਰਪਾ ਕਰਕੇ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀਆਂ ਰਸਮਾਂ ਅਤੇ ਰਿਫੰਡ ਦੀ ਰਕਮ ਸਾਂਝੀ ਕਰੋ।

16. ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਸਟੈਂਡ ਨੂੰ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੇ ਲਿਖਤੀ ਬਿਆਨ ਤੋਂ ਦਰਸਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ।

17. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਸੌਦੇ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਸੀ ਕਿਉਂਕਿ ਬਾਜ਼ਾਰ ਵਿੱਚ ਮੰਦੀ ਸੀ। ਇੰਨਾ ਹੀ ਨਹੀਂ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਦੇਖਿਆ ਹੈ:

> "ਇਸ ਲਈ, ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਅਰਜ਼ੀ ਫਾਰਮ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਬੀਬੀਏ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਅਨੁਸਾਰ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਓਪੀਜ਼ ਦੀ ਕਾਰਵਾਈ ਨੂੰ ਗਲਤ ਨਹੀਂ ਠਹਿਰਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਬਸਪਾ ਦੇ 20% ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ਰਤ, ਕਿਉਂਕਿ ਰੱਦ ਹੋਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਜਾਪਦੀ ਹੈ। ਇਹ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਅਤੇ ਨਿਰਪੱਖ ਖੇਡ ਦੇ ਹਿੱਤ ਵਿੱਚ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇ ਓਪੀਜ਼ ਨੂੰ ਬਸਪਾ ਦਾ ਸਿਰਫ 10% ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਜੋਂ ਕੱਟਣ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ।

17,08,140/- ਰੁਪਏ ਅਤੇ ਬਾਕੀ ਰਕਮ ਸ਼ਿਕਾਇਤਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਵੇ।

18. **ਸਤੀਸ਼ ਬੱਤਰਾ ਬਨਾਮ ਸੁਧੀਰ ਰਾਵਲ** (ਸੁਪਰਾ) ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਹਾ ਹੈ:

> 15. ਇਸ ਲਈ, ਕਾਨੂੰਨ ਸਪਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ "ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ" ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਅਗਾਊਂ ਪੈਸੇ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ। ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ ਸਮੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਸਦੀ ਉਚਿਤ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਵਜੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਦੇ ਉਲਟ ਸਥਿਤੀ ਇਹ ਵੀ ਹੋ ਸਕਦੀ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਦੁੱਗਣੀ ਰਕਮ ਵੀ ਮਿਲ ਸਕਦੀ ਹੈ, ਜੇ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ. ਇਹ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਹੈ ਕਿ ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦਾ ਅੰਸ਼ਕ ਭੁਗਤਾਨ ਜ਼ਬਤ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਇਹ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਉਚਿਤ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਦੀ ਗਰੰਟੀ ਨਾ ਹੋਵੇ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਜੇ ਭੁਗਤਾਨ ਸਿਰਫ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਅੰਸ਼ਕ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।
>
> 16. ਜਦੋਂ ਅਸੀਂ ਤੁਰੰਤ ਕੇਸ ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੀ ਜਾਂਚ ਕਰਦੇ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਇਹ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਕੱਢੀ ਗਈ ਧਾਰਾ ਉਸ ਸਮੇਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ ਜਿਸ ਸਮੇਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ. ਇਹ ਇਸ ਗਰੰਟੀ ਦੀ ਨੁਮਾਇੰਦਗੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਦੂਜੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਬੰਨ੍ਹਣ ਲਈ "ਇਮਾਨਦਾਰੀ" ਦਿੱਤੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ, ਜੋ ਕਿ ਖਰੀਦ ਕੀਮਤ ਦਾ ਇੱਕ ਹਿੱਸਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਇਹ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਵੇਗਾ ਜਦੋਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਡਿਫਾਲਟ ਜਾਂ ਅਸਫਲਤਾ ਦੇ ਕਾਰਨ ਹੁੰਦਾ ਹੈ. 29-11-2011 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਕੱਢੀਆਂ ਗਈਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਕੋਈ ਹੋਰ ਧਾਰਾ ਨਹੀਂ ਹੈ।
>
> 17. ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਵਿਕਰੇਤਾ ਨੂੰ ਸਬੰਧਤ ਧਾਰਾ ਅਨੁਸਾਰ 7,00,000 ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ ਜਾਇਜ਼ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਰਨੈਸਟ ਪੈਸਾ ਮੁੱਖ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਉਚਿਤ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਸੁਰੱਖਿਆ ਸੀ ਅਤੇ ਨਤੀਜੇ ਵਜੋਂ, ਵਿਕਰੇਤਾ ਪੂਰੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਾਸ਼ੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਹਾਈ ਕੋਰਟ ਨੇ ਹੇਠਲੀ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਪਲਟਣ ਵਿੱਚ ਗਲਤੀ ਕੀਤੀ ਹੈ।

19. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ "ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ" ਦਾ ਹਿੱਸਾ ਹੋਣ ਕਰਕੇ ਐਡਵਾਂਸ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਨੂੰ ਜਾਇਜ਼ ਠਹਿਰਾਉਣ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਸਪੱਸ਼ਟ ਅਤੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੋਣੀਆਂ ਚਾਹੀਦੀਆਂ ਹਨ। ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਉਸ ਸਮੇਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਦਿੱਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਜਦੋਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਜਮ੍ਹਾਂਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਇਸਦੀ ਉਚਿਤ ਕਾਰਗੁਜ਼ਾਰੀ ਲਈ ਵਚਨਬੱਧਤਾ ਵਜੋਂ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਪ੍ਰਦਰਸ਼ਨ ਨਾ ਕਰਨ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਸਪੱਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਕਿ ਜੇ ਭੁਗਤਾਨ ਸਿਰਫ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਅੰਸ਼ਕ ਭੁਗਤਾਨ ਲਈ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਧਾਰਾ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ।

20. ਹਾਲ ਹੀ ਵਿੱਚ, ਦੇਸ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਿਛਲੇ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਦੁਹਰਾਇਆ ਹੈ।

21. ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਸ਼੍ਰੀ ਧਰੁਵ ਮਹਿਤਾ, ਵਿਦਵਾਨ ਸੀਨੀਅਰ ਵਕੀਲ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਉਪਰੋਕਤ ਫੈਸਲਿਆਂ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਰਹਿਣਾ ਜਾਇਜ਼ ਹੈ।

22. ਪਰ ਮਸਲਾ ਇੱਥੇ ਹੀ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾਵਾਂ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ ਤਾਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਯਾਨੀ

> 4.2. ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਲੈਟਰ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ। ("ਅਸਥਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ"), ਹਾਲਾਂਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਇਸ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੈ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਕਬਜ਼ੇ ਅਤੇ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਣ 'ਤੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰੇਗਾ।ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀਆਂ ਆਪਸੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਨਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ
>
> ਉਪਰੋਕਤ ਦੇ ਬਾਵਜੂਦ, ਡਿਵੈਲਪਰ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਲਈ ਅਸਥਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ ਸਮਾਂ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੇ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਜਾਂ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਉਸ ਹਿੱਸੇ/ਹਿੱਸੇ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਪੂਰੀ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਸਥਿਤ ਹੈ:
>
> (1) ਸਟੀਲ, ਸੀਮੈਂਟ, ਹੋਰ ਨਿਰਮਾਣ ਸਮੱਗਰੀ, ਪਾਣੀ ਜਾਂ ਬਿਜਲੀ ਦੀ ਸਪਲਾਈ ਜਾਂ ਕਿਰਤ ਦੀ ਉਪਲਬਧਤਾ ਨਾ ਹੋਣਾ
>
> (2) ਲਾਗੂ ਕਾਨੂੰਨ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਦਾਲਤ, ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਸੰਸਥਾ ਜਾਂ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਪਾਸ ਕੀਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੁਕਮ, ਸਟੇਅ ਆਦੇਸ਼, ਮਨਾਹੀ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਦੀ ਮੌਜੂਦਗੀ; ਹੋਰ

(iii) ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਕੰਟਰੋਲ ਤੋਂ ਬਾਹਰਲੇ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਸਮਰੱਥ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਜਾਜ਼ਤ, ਪ੍ਰਵਾਨਗੀਆਂ, ਐਨਓਸੀ, ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਬਿਲਡਿੰਗ ਪਲਾਨ, ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰ ਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਕਿੱਤਾ ਸਰਟੀਫਿਕੇਟ, ਪਾਣੀ, ਬਿਜਲੀ, ਡਰੇਨੇਜ ਅਤੇ ਸੀਵਰੇਜ ਕੁਨੈਕਸ਼ਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ।

(iv)ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਨਿਯੰਤਰਣ ਤੋਂ ਬਾਹਰ ਜਾਂ ਅਚਾਨਕ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ (ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਕਾਰਨਾਂ ਤੱਕ ਸੀਮਤ ਨਹੀਂ) ਜੋ ਵਿਸ਼ਾ ਭੂਮੀ 'ਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੀ ਉਸਾਰੀ ਨੂੰ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਸੀਮਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਰੁਕਾਵਟ ਪਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਦਖਲ ਦੇ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਦੇਰੀ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਜੋ ਡਿਵੈਲਪਰ ਨੂੰ ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਆਪਣੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨਿਭਾਉਣ ਤੋਂ ਰੋਕ ਸਕਦਾ ਹੈ;

ਜੇ ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਕਰਕੇ ਕੋਈ ਦੇਰੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਸੋਧੀ ਹੋਈ ਅਸਥਾਈ ਮਿਤੀ ਦੇ ਨਾਲ ਇਸ ਬਾਰੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਸੂਚਿਤ ਕਰੇਗਾ।

4.3. ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ 4.2 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਸਥਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਨੂੰ ਜਾਂ ਉਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 5/- ਰੁਪਏ (ਸਿਰਫ ਪੰਜ ਰੁਪਏ) ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਗਣਨਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਜਿਹੀ ਦੇਰੀ ਦੀ ਪੂਰੀ ਮਿਆਦ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸੁਪਰ ਬਿਲਟ ਅੱਪ ਖੇਤਰ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ.

ਵਿਕਲਪ ਵਿੱਚ, ਡਿਵੈਲਪਰ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਬੇਨਤੀ 'ਤੇ, ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ 15% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦੀ ਦਰ ਨਾਲ ਸਾਧਾਰਨ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤੀ ਕੁੱਲ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇਹ ਸਹਿਮਤੀ ਬਣੀ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੀ ਅਦਾਇਗੀ 'ਤੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਖਤਮ ਹੋ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਨੁਕਸਾਨ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ। ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਉਕਤ ਰਿਫੰਡ, ਜੋ ਕਿ ਰਜਿਸਟਰਡ ਪੋਸਟ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੁਆਰਾ ਚੈੱਕ/ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਰਾਹੀਂ ਜਾਂ ਕੋਰੀਅਰ ਰਾਹੀਂ ਇੱਥੇ ਦੱਸੇ ਗਏ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਪਤੇ 'ਤੇ ਭੇਜਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਇਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਤਹਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ ਸਾਰੇ ਦਾਅਵਿਆਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਅਤੇ ਅੰਤਿਮ ਸੰਤੁਸ਼ਟੀ ਅਤੇ ਨਿਪਟਾਰਾ ਹੋਵੇਗਾ, ਚਾਹੇ ਖਰੀਦਦਾਰ ਉਕਤ ਚੈੱਕ/ਡਿਮਾਂਡ ਡਰਾਫਟ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਖਰੀਦਦਾਰ ਬੰਦ ਕਰ ਦੇਵੇਗਾ

ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ 'ਤੇ ਕੋਈ ਦਿਲਚਸਪੀ ਜਾਂ ਦਾਅਵਾ ਰੱਖੇ ਅਤੇ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਅਤੇ ਸੀਮਤ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਨੁਪਾਤ ਵਿੱਚ ਅਣਵੰਡੇ ਹਿੱਤ ◌ਾ◌ੇ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਹੋਵੇ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਡਿਵੈਲਪਰ ਆਪਣੀ ਪਸੰਦ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਸੰਭਾਵਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ/ਤੀਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਅਤੇ ਸੀਮਤ ਸਾਂਝੇ ਖੇਤਰਾਂ ਅਤੇ ਸਹੂਲਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਣਵੰਡੇ ਹਿੱਤਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਉਕਤ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਵੇਚਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

23. ਜੇ ਅਸੀਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹਾਂ ਜੇ ਉਹ ਸਮਾਂ-ਸੀਮਾ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਨਹੀਂ ਕਰਦਾ, ਤਾਂ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬਹੁਤ ਘੱਟ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ. ਨਾ ਸਿਰਫ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 4.2, ਜੋ ਇਹ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਪੱਤਰ ਜਾਰੀ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਤੋਂ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਕਬਜ਼ੇ ਲਈ ਤਿਆਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਇਹ ਵੀ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਡਿਵੈਲਪਰ ਇਸ 42 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ 6 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਧਾਰਾ 4.2 ਅੱਗੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਘਟਨਾਵਾਂ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਜਿਸ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਡਿਵੈਲਪਰ ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਲਈ ਮਿਆਦ ਨੂੰ ਹੋਰ ਵਧਾਉਣ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

24. ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 4.3 ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਕਰਦੀ ਹੈ ਕਿ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 4.2 ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ ਦੇ ਅਧੀਨ, ਜੇ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਸਥਾਈ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਦੀ ਮਿਤੀ ਅਤੇ/ਜਾਂ ਅਜਿਹੀ ਮਿਤੀ 'ਤੇ ਕਬਜ਼ਾ ਨੋਟਿਸ ਜਾਰੀ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਅਣਗਹਿਲੀ ਕਰਦਾ ਹੈ ਜੋ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਆਪਸੀ ਸਹਿਮਤੀ ਨਾਲ ਵਧਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਦੇਰੀ ਲਈ ਮਾਮੂਲੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਦੇਣ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ। ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦੇ ਸੁਪਰ ਬਿਲਟ ਅੱਪ ਖੇਤਰ ਦੇ ਪ੍ਰਤੀ ਵਰਗ ਫੁੱਟ 5/- ਰੁਪਏ ਪ੍ਰਤੀ ਮਹੀਨਾ।

25. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਇਕਪਾਸੜ ਹੈ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਝੁਕਿਆ ਹੋਇਆ ਹੈ.

26. ਸੈਂਟਰਲ ਇਨਲੈਂਡ ਵਾਟਰ ਟਰਾਂਸਪੋਰਟ ਕਾਰਪੋਰੇਸ਼ਨ ਲਿਮਟਿਡ ਅਤੇ ਹੋਰ ਬਨਾਮ ਬ੍ਰੋਜੋ ਨਾਥ ਗਾਂਗੁਲੀ ਅਤੇ ਹੋਰ 8 ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਭਾਰਤ ਦੇ ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਦਾ ਸਹਾਰਾ ਲੈਂਦੇ ਹੋਏ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਨਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੀਆਂ। ਉਪਰੋਕਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀਆਂ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ:

---

8 (1986) 3 ਐਸਸੀਸੀ 156

"**89**. ..... ਸਾਡੇ ਕੋਲ ਆਪਣੇ ਦੇਸ਼ ਲਈ ਸੰਵਿਧਾਨ ਹੈ। ਸਾਡੇ ਜੱਜ ਸੰਵਿਧਾਨ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਨੂੰ ਕਾਇਮ ਰੱਖਣ ਦੀ ਆਪਣੀ ਸਹੁੰ ਮੰਨਣ ਲਈ ਪਾਬੰਦ ਹਨ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਇਸ ਦੇਸ਼ ਦੇ ਸਾਰੇ ਨਾਗਰਿਕਾਂ ਨੂੰ ਸਮਾਜਿਕ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਨਿਆਂ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨ ਲਈ ਬਣਾਇਆ ਗਿਆ ਸੀ। ਸੰਵਿਧਾਨ ਦੀ ਧਾਰਾ 14 ਸਾਰੇ ਵਿਅਕਤੀਆਂ ਨੂੰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਬਰਾਬਰੀ ਅਤੇ ਕਾਨੂੰਨਾਂ ਦੀ ਬਰਾਬਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਦੀ ਗਰੰਟੀ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਕੇਸ ਦੇ ਇਸ ਹਿੱਸੇ 'ਤੇ ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਤੋਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸਿਧਾਂਤ ਅਧਿਕਾਰ ਅਤੇ ਤਰਕ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ, ਜਿਸਦਾ ਉਦੇਸ਼ ਸਮਾਜਿਕ ਅਤੇ ਆਰਥਿਕ ਨਿਆਂ ਨੂੰ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਕਰਨਾ ਹੈ ਅਤੇ ਧਾਰਾ 14 ਵਿੱਚ ਮਹਾਨ ਸਮਾਨਤਾ ਧਾਰਾ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ. ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਇਹ ਹੈ ਕਿ ਅਦਾਲਤਾਂ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਕਰਨਗੀਆਂ ਅਤੇ ਜਦੋਂ ਅਜਿਹਾ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿਹਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਕਿਸੇ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ, ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਧਾਰਾ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰ ਦੇਣਗੀਆਂ, ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਧਿਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾਂਦੀਆਂ ਹਨ ਜੋ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਵਿੱਚ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹਨ। ਇਸ ਕਿਸਮ ਦੇ ਸਾਰੇ ਸੌਦਿਆਂ ਦੀ ਪੂਰੀ ਸੂਚੀ ਦੇਣਾ ਮੁਸ਼ਕਲ ਹੈ. ਕੋਈ ਵੀ ਅਦਾਲਤ ਆਦਮੀਆਂ ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਪੈਦਾ ਹੋਣ ਵਾਲੀਆਂ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਸਥਿਤੀਆਂ ਦੀ ਕਲਪਨਾ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦੀ। ਕੋਈ ਵੀ ਸਿਰਫ ਕੁਝ ਉਦਾਹਰਣ ਦੇਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਨ ਲਈ, ਉਪਰੋਕਤ ਸਿਧਾਂਤ ਉਥੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਦੀ ਅਸਮਾਨਤਾ ਠੇਕੇਦਾਰ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਆਰਥਿਕ ਤਾਕਤ ਵਿੱਚ ਵੱਡੀ ਅਸਮਾਨਤਾ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਹੈ. ਇਹ ਉੱਥੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਅਸਮਾਨਤਾ ਹਾਲਾਤਾਂ ਦਾ ਨਤੀਜਾ ਹੈ, ਚਾਹੇ ਪਾਰਟੀਆਂ ਦੀ ਸਿਰਜਣਾ ਦਾ ਹੋਵੇ ਜਾਂ ਨਹੀਂ। ਇਹ ਉਨ੍ਹਾਂ ਸਥਿਤੀਆਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਕਮਜ਼ੋਰ ਧਿਰ ਅਜਿਹੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਹੈ ਜਿੱਥੇ ਉਹ ਮਜ਼ਬੂਤ ਪਾਰਟੀ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਈਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ 'ਤੇ ਹੀ ਵਸਤੂਆਂ ਜਾਂ ਸੇਵਾਵਾਂ ਜਾਂ ਰੋਜ਼ੀ-ਰੋਟੀ ਦੇ ਸਾਧਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰ ਸਕਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਉਨ੍ਹਾਂ ਤੋਂ ਬਿਨਾਂ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਉੱਥੇ ਵੀ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਕਿਸੇ ਆਦਮੀ ਕੋਲ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਆਪਣੀ ਸਹਿਮਤੀ ਦੇਣ ਜਾਂ ਨਿਰਧਾਰਤ ਜਾਂ ਮਿਆਰੀ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਡਾਟ ਲਾਈਨ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਜਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਹਿੱਸੇ ਵਜੋਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਇੱਕ ਸਮੂਹ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਜਾਂ ਕੋਈ ਅਰਥਪੂਰਨ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਹੈ, ਚਾਹੇ ਉਸ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਜਾਂ ਫਾਰਮ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਧਾਰਾ ਕਿੰਨੀ ਵੀ ਅਣਉਚਿਤ, ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਅਤੇ ਅਣਉਚਿਤ ਹੋਵੇ। ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਉਥੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ ਜਿੱਥੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਵਾਲੀਆਂ ਧਿਰਾਂ ਦੀ ਸੌਦੇਬਾਜ਼ੀ ਦੀ ਸ਼ਕਤੀ ਬਰਾਬਰ ਜਾਂ ਲਗਭਗ ਬਰਾਬਰ ਹੈ. ਇਹ ਸਿਧਾਂਤ ਉਨ੍ਹਾਂ ਥਾਵਾਂ 'ਤੇ ਲਾਗੂ ਨਹੀਂ ਹੋ ਸਕਦਾ ਜਿੱਥੇ ਦੋਵੇਂ ਧਿਰਾਂ ਕਾਰੋਬਾਰੀ ਹਨ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਵਪਾਰਕ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਹੈ।

27. **ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ** (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਰਹੀ ਸੀ

ਇੱਕ ਡਿਵੈਲਪਰ ਅਤੇ ਇੱਕ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਿਚਕਾਰ. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇਖਿਆ:

> "**6.4.** ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ 8-5-2012 ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਲੱਗਦਾ ਹੈ ਕਿ ਦੋਵਾਂ ਧਿਰਾਂ ਲਈ ਉਪਲਬਧ ਉਪਾਵਾਂ ਵਿੱਚ ਬਹੁਤ ਅੰਤਰ ਹੈ। ਉਦਾਹਰਣ ਵਜੋਂ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 6.4 (ii) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਤੋਂ ਕਿਸ਼ਤਾਂ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਕਾਰਨ ਵਿਆਜ @ 18% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਵਸੂਲਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 6.4 (iii) ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਰੱਦ ਕਰਨ ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਜੇ ਕੋਈ ਕਿਸ਼ਤ 30 ਦਿਨਾਂ ਤੋਂ ਵੱਧ ਸਮੇਂ ਲਈ ਬਕਾਏ ਵਿੱਚ ਰਹਿੰਦੀ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਸਮਝੌਤੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਦਾ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ 90 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਟਰਮੀਨੇਸ਼ਨ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ, ਗ੍ਰੇਸ ਪੀਰੀਅਡ ਖਤਮ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ 12 ਮਹੀਨਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੀ ਉਡੀਕ ਕਰਨੀ ਪੈਂਦੀ ਹੈ, ਅਤੇ ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਵੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤੇ ਟੈਕਸਾਂ, ਵਿਆਜ ਅਤੇ ਦੇਰੀ ਨਾਲ ਭੁਗਤਾਨ 'ਤੇ ਜੁਰਮਾਨੇ ਨੂੰ ਐਡਜਸਟ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੁਆਰਾ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਅਸਲ ਕਿਸ਼ਤ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ 90 ਦਿਨਾਂ ਦਾ ਸਮਾਂ ਮਿਲਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦੇਰੀ ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਸਿਰਫ ਵਿਆਜ @9% ਪ੍ਰਤੀ ਸਾਲ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੈ।
>
> **6.5.** ਇਕ ਹੋਰ ਉਦਾਹਰਣ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 23.4 ਹੈ ਜੋ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਕਿਸੇ ਵੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦਾ ਨੋਟਿਸ ਦੇਣ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸਮਾਪਤੀ ਨੋਟਿਸ ਦੇ 30 ਦਿਨਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਡਿਫਾਲਟ ਨੂੰ ਠੀਕ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਆਪਣੇ ਆਪ ਰੱਦ ਹੋ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਨੂੰ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਲਈ ਪੂਰੀ ਰਕਮ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਅਧਿਕਾਰ ਹੈ। ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ, ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਧਾਰਾ 11.5 (ਵੀ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ, ਜੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਧਾਰਾ 11.5 ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਸਮਾਂ ਸੀਮਾ ਦੇ ਅੰਦਰ ਬਰਖਾਸਤਗੀ ਦੇ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਉਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਨੂੰ ਖਤਮ ਕਰਨ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਅਤੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਵਿਵਸਥਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਪਾਬੰਦ ਹੋਵੇਗਾ।
>
> **6.6**. ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸਾਂ" ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ:

"2. (1)(ਆਰ) "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਵਪਾਰਕ ਅਭਿਆਸ ਜੋ ਕਿਸੇ ਵਸਤੂ ਦੀ ਵਿਕਰੀ, ਵਰਤੋਂ ਜਾਂ ਸਪਲਾਈ ਨੂੰ ਉਤਸ਼ਾਹਤ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਸੇਵਾ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਲਈ, ਕੋਈ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕਾ ਜਾਂ ਅਣਉਚਿਤ ਜਾਂ ਧੋਖੇਬਾਜ਼ ਅਭਿਆਸ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ...",
ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਦੱਸੇ ਗਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਅਭਿਆਸ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਹ ਵਿਵਸਥਾ ਉਦਾਹਰਣ ਭਰਪੂਰ ਹੈ, ਅਤੇ ਸੰਪੂਰਨ ਨਹੀਂ ਹੈ।

xxx xxx xxx

6.8. ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਅੰਤਿਮ ਅਤੇ ਲਾਜ਼ਮੀ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗੀ ਜੇ ਇਹ ਦਿਖਾਇਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਕੋਲ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ 'ਤੇ ਡਾਟ ਲਾਈਨ 'ਤੇ ਦਸਤਖਤ ਕਰਨ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਕੋਈ ਵਿਕਲਪ ਨਹੀਂ ਸੀ। 8-5-2012 ਦੇ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਹਨ। ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਧਾਰਾਵਾਂ ਨੂੰ ਸ਼ਾਮਲ ਕਰਨਾ ਇੱਕ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੈ ਕਿਉਂਕਿ ਇਹ ਬਿਲਡਰ ਦੁਆਰਾ ਫਲੈਟਾਂ ਨੂੰ ਵੇਚਣ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਅਣਉਚਿਤ ਤਰੀਕਿਆਂ ਜਾਂ ਅਭਿਆਸਾਂ ਨੂੰ ਅਪਣਾਉਂਦਾ ਹੈ।

7. ਉਪਰੋਕਤ ਵਿਚਾਰ-ਵਟਾਂਦਰੇ ਦੇ ਮੱਦੇਨਜ਼ਰ, ਸਾਨੂੰ ਇਹ ਮੰਨਣ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਝਿਜਕ ਨਹੀਂ ਹੈ ਕਿ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੇ 8-5-2012 ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਕਪਾਸੜ ਸਨ ਅਤੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨਾਲ ਅਣਉਚਿਤ ਸਨ. ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਬਿਲਡਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀਆਂ ਇਕਪਾਸੜ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਾਲ ਬੰਨ੍ਹਣ ਦੀ ਕੋਸ਼ਿਸ਼ ਨਹੀਂ ਕਰ ਸਕਦਾ।

28. ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਲਏ ਗਏ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਬਨਾਮ ਡੀਐਲਐਫ ਸਦਰਨ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (ਹੁਣ ਬੇਗੂਰ ਓਐਮਆਰ ਹੋਮਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ ਵਜੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ) ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ।

29. ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਨੇ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਪ੍ਰਵਾਨਗੀ ਦੇ ਦਿੱਤੀ।

30. ਇਹ ਵੀ ਧਿਆਨ ਦੇਣ ਯੋਗ ਹੈ ਕਿ ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ, ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ

---

9 (2020) 16 ਐਸਸੀਸੀ 512

ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੇਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ (ਸੁਪਰਾ) ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 1986 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 (1) (ਆਰ) ਦੇ ਉਪਬੰਧਾਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਜੋ "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਜੋ ਪਹਿਲੀ ਨਜ਼ਰ ਵਿੱਚ ਇਕਪਾਸੜ, ਅਣਉਚਿਤ ਅਤੇ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਹਨ, "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਦੀ ਉਪਰੋਕਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਅਨੁਸਾਰ ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ ਹੋਣਗੀਆਂ।

31. ਹੁਣ, ਸੰਸਦ ਨੇ 2019 ਵਿੱਚ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਲਾਗੂ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ "ਅਣਉਚਿਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ" ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਪ੍ਰਦਾਨ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਇਹ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੀ ਧਾਰਾ 2 ਦੀ ਧਾਰਾ (46) ਦੇ ਸੰਬੰਧਿਤ ਹਿੱਸੇ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਉਚਿਤ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

> 2. ਪਰਿਭਾਸ਼ਾਵਾਂ- ਇਸ ਐਕਟ ਵਿੱਚ, ਜਦੋਂ ਤੱਕ ਕਿ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਹੋਰ ਲੋੜ ਨਾ ਹੋਵੇ,
>
> xxx xxx xxx
>
> (46) "ਅਣਉਚਿਤ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਇੱਕ ਪਾਸੇ ਨਿਰਮਾਤਾ ਜਾਂ ਵਪਾਰੀ ਜਾਂ ਸੇਵਾ ਪ੍ਰਦਾਤਾ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਪਾਸੇ ਖਪਤਕਾਰ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਹੁੰਦੀਆਂ ਹਨ ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਦੇ ਅਧਿਕਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਮਹੱਤਵਪੂਰਣ ਤਬਦੀਲੀ ਦਾ ਕਾਰਨ ਬਣਦੀਆਂ ਹਨ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ, ਅਰਥਾਤ।
>
> (i) (ii) ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਖਪਤਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ; ਹੋਰ
>
> (ii) ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਦੀ ਪੂਰਤੀ ਲਈ ਕਿਸੇ ਖਪਤਕਾਰ ਦੁਆਰਾ ਸਪੱਸ਼ਟ ਤੌਰ 'ਤੇ ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕਰਵਾਉਣ ਦੀ ਲੋੜ; ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਲਈ ਖਪਤਕਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣਾ, ਜੋ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਦੂਜੀ ਧਿਰ ਨੂੰ ਅਜਿਹੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਾਰਨ ਹੋਏ ਨੁਕਸਾਨ ਨਾਲੋਂ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਗੈਰ-ਅਨੁਕੂਲ ਹੈ; ਹੋਰ
>
> xxx xxx xxx
>
> (vi) ਖਪਤਕਾਰ 'ਤੇ ਕੋਈ ਗੈਰ-ਵਾਜਬ ਚਾਰਜ, ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ ਜਾਂ ਸ਼ਰਤ ਲਗਾਉਣਾ ਜੋ ਅਜਿਹੇ ਖਪਤਕਾਰਾਂ ਨੂੰ ਨੁਕਸਾਨ ਪਹੁੰਚਾਉਂਦੀ ਹੈ;

32. ਇਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਸ਼ੱਕ ਨਹੀਂ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਖਪਤਕਾਰ ਸੁਰੱਖਿਆ ਐਕਟ, 2019 ਦੇ ਲਾਗੂ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਇਸ ਤੋਂ ਪਹਿਲਾਂ ਵੀ "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਸ਼ਬਦ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦੇ ਹੋਏ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਪਾਇਆ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਇਕਪਾਸੜ ਸਮਝੌਤੇ, ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ ਵਿੱਚ, "ਅਣਉਚਿਤ ਵਪਾਰ ਅਭਿਆਸ" ਸ਼ਬਦ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੁਆਰਾ ਕਵਰ ਕੀਤੇ ਜਾਣਗੇ।

ਡਿਜੀਟਲ ਸੁਪਰੀਮ ਕੋਰਟ ਦੀਆਂ ਰਿਪੋਰਟਾਂ

33. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ **ਸਤੀਸ਼ ਬੱਤਰਾ** (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਫੈਸਲੇ ਦਾ ਸਵਾਲ ਹੈ, "ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜਮ੍ਹਾਂ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ" ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਨੂੰ ਇਕਪਾਸੜ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਪਰੋਕਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਸਾਹਮਣੇ ਵਿਚਾਰ ਅਧੀਨ ਸ਼ਬਦ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਜੋ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਪੜ੍ਹਦਾ ਹੈ:

> (ਈ) ਜੇ ਸੰਭਾਵਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰ ਲਈ ਜਾਵੇਗੀ। ਜੇ ਮੈਂ ਉੱਪਰ ਦੱਸੇ ਅਨੁਸਾਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹਾਂ, ਤਾਂ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੀ ਦੁੱਗਣੀ ਰਕਮ ਮਿਲੇਗੀ। ਦੋਵਾਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਡੀਲਰ ਨੂੰ ਗਲਤੀ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਧਿਰ ਤੋਂ 4% ਕਮਿਸ਼ਨ ਮਿਲੇਗਾ।

34. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਵੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਪਰੋਕਤ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਮਿਆਦ ਵਿੱਚ ਸੰਭਾਵਿਤ ਖਰੀਦਦਾਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਪੂਰੀਆਂ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿਣ ਦੀ ਸੂਰਤ ਵਿੱਚ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦੀ ਵਿਵਸਥਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ, ਪਰ ਇਸ ਵਿੱਚ ਵਿਕਰੇਤਾ ਦੁਆਰਾ ਖਰੀਦਦਾਰ ਨੂੰ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਦੀ ਦੁੱਗਣੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦਾ ਵੀ ਪ੍ਰਬੰਧ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜੇ ਵਿਕਰੇਤਾ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਬਦ ਨੂੰ ਇਕਪਾਸੜ ਨਹੀਂ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕਦਾ.

35. ਇਸੇ ਤਰ੍ਹਾਂ, **ਦੇਸ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ** (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ, ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਜ਼ਮੀਨੀ ਜਾਇਦਾਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਵੇਚਣ ਲਈ ਇੱਕ ਸਮਝੌਤੇ 'ਤੇ ਵਿਚਾਰ ਕਰ ਰਹੀ ਸੀ। ਫ਼ੈਸਲੇ ਦਾ ਅਧਿਐਨ ਕਰਨ ਤੋਂ ਪਤਾ ਚੱਲੇਗਾ ਕਿ ਇਹ ਦੋ ਬਰਾਬਰ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਹੋਏ ਸਮਝੌਤੇ ਦਾ ਮਾਮਲਾ ਸੀ ਅਤੇ ਸਮਝੌਤੇ ਵਿੱਚ ਅਜਿਹੀਆਂ ਕੋਈ ਸ਼ਰਤਾਂ ਨਹੀਂ ਹਨ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਇਕਪਾਸੜ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕੇ ਅਤੇ ਪੂਰੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਕਿਸੇ ਇੱਕ ਧਿਰ ਦੇ ਪੱਖ ਵਿੱਚ ਝੁਕਿਆ ਹੋਇਆ ਕਿਹਾ ਜਾ ਸਕੇ।

36. ਇਸ ਲਈ, ਸਾਡਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਮੌਜੂਦਾ ਕੇਸ **ਸਤੀਸ਼ ਬੱਤਰਾ** (ਸੁਪਰਾ) ਅਤੇ **ਦੇਸ ਰਾਜ ਅਤੇ ਹੋਰਾਂ** (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ, ਬਲਕਿ **ਪਾਇਨੀਅਰ ਅਰਬਨ ਲੈਂਡ ਐਂਡ ਇਨਫਰਾਸਟ੍ਰਕਚਰ ਲਿਮਟਿਡ** (ਸੁਪਰਾ) **ਦੇ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਾਨੂੰਨ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ, ਵਿੰਗ ਕਮਾਂਡਰ ਅਰੀਫੁਰ ਰਹਿਮਾਨ ਖਾਨ ਅਤੇ ਅਲੇਆ ਸੁਲਤਾਨਾ ਅਤੇ ਹੋਰ** (ਸੁਪਰਾ) **ਅਤੇ ਇਰੀਓ ਗ੍ਰੁਸ ਰੀਅਲਟੈਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ** (ਸੁਪਰਾ)।

37. **ਮੈਲਾ ਬਖ਼ਸ਼ ਬਨਾਮ ਭਾਰਤ ਸਰਕਾਰ** ਦੇ ਕੇਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਤਿੰਨ ਵਿਦਵਾਨ ਜੱਜਾਂ ਦੇ ਬੈਂਚ ਵੱਲੋਂ ਹੇਠ ਲਿਖੀਆਂ ਟਿੱਪਣੀਆਂ ਦਾ ਹਵਾਲਾ ਦੇਣਾ ਵੀ ਢੁਕਵਾਂ ਹੋਵੇਗਾ।

---

10 (1969) 2 ਐਸ.ਸੀ.ਸੀ. 554

5. ਚੱਲ ਜਾਂ ਅਚੱਲ ਜਾਇਦਾਦ ਦੀ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ- ਜੇ ਰਕਮ ਵਾਜਬ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 74 ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦੀ। ਇਸ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ: ਚਿਰਨਜੀਤ ਸਿੰਘ ਬਨਾਮ ਹਰ ਸਵਰੂਪ; ਰੋਸ਼ਨ ਲਾਲ ਬਨਾਮ ਦਿੱਲੀ ਕਲੋਥ ਐਂਡ ਜਨਰਲ ਮਿੱਲਜ਼ ਕੰਪਨੀ ਲਿਮਟਿਡ ਦਿੱਲੀ [1910 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਸਾਰੇ 98: ਆਈਐਲਆਰ (1911) 33 ਸਾਰੇ 166]; ਮੁਹੰਮਦ ਹਬੀਬੁੱਲਾ ਬਨਾਮ ਮੁਹੰਮਦ ਸ਼ਫੀ [1919 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਸਾਰੇ 87: ਆਈਐਲਆਰ 41 ਸਾਰੇ 324]; ਬਿਸ਼ਨ ਚੰਦ ਬਨਾਮ ਰਾਧਾਕਿਸ਼ਨ ਦਾਸ। [1897 ਐਸਸੀਸੀ ਆਨਲਾਈਨ ਸਾਰੇ 52: ਆਈਐਲਆਰ (1897) 19 ਸਾਰੇ 490] ਇਨ੍ਹਾਂ ਮਾਮਲਿਆਂ ਨੂੰ ਆਸਾਨੀ ਨਾਲ ਸਮਝਾਇਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਜੋਂ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਵਾਜਬ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਪਰ ਜੇ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦਾ ਹੈ। ਧਾਰਾ 74 ਲਾਗੂ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਜਿੱਥੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਧਿਰ ਨੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਕੰਮ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਦਿਆਂ ਪਾਰਟੀ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਹੁੰਦੀ ਹੈ।

38. ਇਹ ਦੇਖਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਜੇ ਕਿਸੇ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨਾ ਵਾਜਬ ਹੈ, ਤਾਂ ਇਹ ਇੰਡੀਅਨ ਕੰਟਰੈਕਟ ਐਕਟ, 1872 ਦੀ ਧਾਰਾ 74 ਦੇ ਅੰਦਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ, ਕਿਉਂਕਿ ਅਜਿਹੀ ਜ਼ਬਤ ਜੁਰਮਾਨਾ ਲਗਾਉਣ ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਨਹੀਂ ਹੈ। ਇਹ ਵੀ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ, ਹਾਲਾਂਕਿ, ਜੇ ਜ਼ਬਤ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਹੈ, ਤਾਂ ਧਾਰਾ 74 ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਨੇ ਅੱਗੇ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ, ਜੇ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਨ ਵਾਲੀ ਧਿਰ ਨੇ ਪੈਸੇ ਦੀ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਜਾਂ ਉਸ ਰਕਮ ਨੂੰ ਜ਼ਬਤ ਕਰਨ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕੀਤਾ ਹੈ ਜੋ ਉਸਨੇ ਪਹਿਲਾਂ ਹੀ ਇਕਰਾਰਨਾਮੇ ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਦੀ ਸ਼ਿਕਾਇਤ ਕਰਦਿਆਂ ਧਿਰ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਸੀ, ਤਾਂ ਅੰਡਰਟੇਕਿੰਗ ਜੁਰਮਾਨੇ ਦੀ ਕਿਸਮ ਦੀ ਹੈ।

39. ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀਆਂ ਉਪਰੋਕਤ ਟਿੱਪਣੀਆਂ 'ਤੇ ਭਰੋਸਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸਾਲ 2015 ਤੋਂ ਕਈ ਮਾਮਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਹੈ ਕਿ ਬਸਪਾ ਦਾ 10% ਇੱਕ ਵਾਜਬ ਰਕਮ ਹੈ ਜੋ ਅਰਨੈਸਟ ਮਨੀ ਵਜੋਂ ਜ਼ਬਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ। ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਨੇ ਸ਼ੁਰੂ ਵਿੱਚ ਇਹ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਡੀਐਲਐਫ ਲਿਮਟਿਡ ਬਨਾਮ ਭਗਵੰਤੀ ਨਰੂਲਾ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਲਿਆ ਹੈ। ਐਨ.ਸੀ.ਡੀ.ਆਰ.ਸੀ. ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਫੈਸਲਿਆਂ ਵਿੱਚ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਉਕਤ ਦ੍ਰਿਸ਼ਟੀਕੋਣ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਹੈ। ਸਾਨੂੰ ਮੈਲਾ ਬਖ਼ਸ਼ (ਸੁਪਰਾ) ਦੇ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਦੇ ਅਧਾਰ ਤੇ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੁਆਰਾ ਲਗਾਤਾਰ ਲਏ ਗਏ ਨਜ਼ਰੀਏ ਨੂੰ ਵਿਗਾੜਨ ਦਾ ਕੋਈ ਕਾਰਨ ਨਜ਼ਰ ਨਹੀਂ ਆਉਂਦਾ।

40. ਹਾਲਾਂਕਿ ਅਸੀਂ ਬਸਪਾ ਦੇ 10% ਤੋਂ ਵੱਧ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਲਈ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਦੇ ਨਿਰਦੇਸ਼ਾਂ ਵਿੱਚ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਕਰਨ ਦੇ ਇਛੁੱਕ ਨਹੀਂ ਹਾਂ,

ਹਾਲਾਂਕਿ ਇਹ ਪਾਇਆ ਗਿਆ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।

41. ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਉੱਪਰ ਦੱਸਿਆ ਜਾ ਚੁੱਕਾ ਹੈ, ਸਾਲ 2014 ਵਿੱਚ ਧਿਰਾਂ ਦਰਮਿਆਨ ਸਮਝੌਤਾ ਹੋਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਕਬਜ਼ੇ ਦੀ ਪੇਸ਼ਕਸ਼ ਕੀਤੇ ਜਾਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਨੂੰ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੀ ਮੰਗ ਕੀਤੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਵੱਲੋਂ ਇਸ ਦਾ ਕਾਰਨ ਇਹ ਦੱਸਿਆ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਕੀਮਤਾਂ 'ਚ ਭਾਰੀ ਗਿਰਾਵਟ ਕਾਰਨ ਕੋਈ ਵਿਅਕਤੀ ਪ੍ਰਾਇਮਰੀ ਮਾਰਕੀਟ 'ਚ ਵੀ ਕਾਫੀ ਘੱਟ ਕੀਮਤ 'ਤੇ ਫਲੈਟ ਖਰੀਦ ਸਕੇਗਾ।

42. ਇਹ ਬਹੁਤ ਸੰਭਵ ਹੈ ਕਿ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੇ ਉਸ ਪੈਸੇ ਦੀ ਵਰਤੋਂ ਕੀਤੀ ਹੋਵੇਗੀ ਜੋ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਘੱਟ ਦਰ 'ਤੇ ਦੂਜੀ ਜਾਇਦਾਦ ਖਰੀਦਣ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨਯੋਗ ਸੀ।

43. ਤੱਥਾਂ ਅਤੇ ਹਾਲਾਤਾਂ ਵਿੱਚ, ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਵੇਖਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਐਨਸੀਡੀਆਰਸੀ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਦੁਆਰਾ ਵਾਪਸ ਕੀਤੀ ਜਾਣ ਵਾਲੀ ਰਕਮ 'ਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਜਾਇਜ਼ ਨਹੀਂ ਸੀ।

44. ਸਾਡੇ 24 ਅਪ੍ਰੈਲ 2023 ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਦੀ ਪਾਲਣਾ ਕਰਦਿਆਂ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੇ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 22,01,215/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਕਰ ਦਿੱਤੀ ਹੈ। 51,12,310/- ਰੁਪਏ (ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਦੁਆਰਾ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਅਦਾ ਕੀਤੀ ਗਈ ਰਕਮ) ਵਿੱਚੋਂ 17,08,140/- ਰੁਪਏ (ਭਾਵ ਬਸਪਾ ਦਾ 10%) ਦੀ ਰਕਮ ਕੱਟਣ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਇਹ ਰਕਮ 34,04,170/- ਰੁਪਏ ਬਣਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 12,02,955/- ਰੁਪਏ (34,04,170/- ਰੁਪਏ-ਮਾਇਨਸ 22,01,215/- ਰੁਪਏ) ਦੀ ਬਕਾਇਆ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਦੀ ਲੋੜ ਹੁੰਦੀ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ, ਅਸੀਂ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਨੂੰ ਨਿਰਦੇਸ਼ ਦਿੰਦੇ ਹਾਂ ਕਿ ਉਹ ਅੱਜ ਤੋਂ ਛੇ ਹਫਤਿਆਂ ਦੀ ਮਿਆਦ ਦੇ ਅੰਦਰ ਉੱਤਰਦਾਤਾਵਾਂ ਨੂੰ 12,02,955/- ਰੁਪਏ ਦੀ ਉਕਤ ਰਕਮ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇ।

45. ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਇਜਾਜ਼ਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ। 46. ਬਕਾਇਆ ਅਰਜ਼ੀਆਂ, ਜੇ ਕੋਈ ਹਨ, ਦਾ ਨਿਪਟਾਰਾ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾ: ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਅੰਸ਼ਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹੈਂਡਨੋਟ: ਅੰਕਿਤ ਗਿਆਨ

ਬੇਦਾਅਵਾ :- ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਰਣਾ/ਨਿਆਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ/ ਨਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਤ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ ।

Yadwinder Singh
Enrl. No. P/956/2016