[2019] 10 एस. सी. आर *381*

पायनियर शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर

लिमिटेड और ए. एन. आर.

वी.

भारत और ओआरएस का संघ।

(2019 की लिखित याचिका *(*सिविल*)* संख्या *43)*

अगस्त *09,2019*

[आर. एफ. नरीमन, संजीव खन्ना और सूर्या कांत, जे. जे.*]*

दिवाला और दिवालियापन संहिता, *2016:*

एसएस। *5 (8) (* च*), 21 (6* ए*) (*बी*)* और *25* ए-संहिता में किए गए संशोधन

संशोधन अधिनियम के माध्यम से, जो अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं को "वित्तीय लेनदार" मानता है ताकि वे दिवालिया होने की शुरुआत कर सकें

कार्यवाही यू/एस। *7* अचल संपत्ति विकासकर्ता और वित्तीय लेनदार होने के नाते, अधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा लेनदारों की समिति में प्रतिनिधित्व करने के हकदार थे-संहिता में किए गए संशोधनों की संवैधानिक वैधता-आयोजितः संशोधन अधिनियम की संवैधानिकता बरकरार है-संहिता में संशोधन उल्लंघन नहीं करता है

कलाएँ। *14 , 19 (1) (* छ*)* आर/डब्ल्यू कला। *19 (6)* , या *300*-ए-भारत का संविधान-कला। *14 , 19 (1) (* छ*)* आर/डब्ल्यू कला। *19 (6) , 300* - ए-दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम, *2018*।

एस। *7* - संहिता में संशोधन जिसके तहत घर खरीदारों को वर्गीकृत किया गया है

संहिता के तहत वित्तीय लेनदारों के रूप में-संशोधन के कारण-आयोजितः दिवाला विधि समिति ने पाया कि फ्लैटों/अपार्टमेंटों को पूरा करने में देरी एक आम घटना बन गई है और घर खरीदारों से जुटाई गई राशि फ्लैटों के वित्तपोषण में महत्वपूर्ण योगदान देती है।

ऐसे फ्लैटों/अपार्टमेंटों का निर्माण-इस प्रकार, यह स्पष्ट करना महत्वपूर्ण था कि घर खरीदारों को वित्तीय लेनदार माना जाता है ताकि

वे कोड यू/एस को ट्रिगर कर सकते हैं। *7* और ऋणदाताओं की समिति में उनका सही स्थान है जब अचल संपत्ति परियोजना के निष्पादन के रूप में महत्वपूर्ण निर्णय लेने की बात आती है जिसमें घर खरीदारों को अंततः रखा जाना है-दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम, *2018*।

दिवालियापन और दिवालियापन संहिता बनाम अचल संपत्ति

(विनियमन और विकास*)* अधिनियम *(*रेरा*)*-आयोजितः अचल संपत्ति *(* विनियमन और विकास*)* अधिनियम को संहिता के साथ सामंजस्यपूर्ण तरीके से पढ़ा जाना चाहिए, जैसा कि संशोधन अधिनियम द्वारा संशोधित किया गया है-संघर्ष की स्थिति में,

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

आर. ई. आर. ए. पर संहिता प्रबल होगी-यह नहीं कहा जा सकता है कि आर. ई. आर. ए. एक विशेष अधिनियम है जो अचल संपत्ति विकास परियोजनाओं से संबंधित है और इस प्रकार, संहिता पर वरीयता दी जानी चाहिए, जो केवल एक विशेष अधिनियम है।

दिवाला से संबंधित सामान्य अधिनियम आम तौर पर संसद को रेरा के बारे में पता था, और इसकी परिभाषा के कुछ प्रावधानों को लागू किया।

ताकि वे उस समय लागू हो सकें जब संहिता की व्याख्या की जानी है-आर. ई. आर. ए. किसी भी संहिता के प्रावधानों के अतिरिक्त है न कि अपमान में।

उस समय लागू अन्य कानून-इसके तहत उपचार भी

आबंटितों के लिए आर. ई. आर. ए. का उद्देश्य अतिरिक्त होना था और अनन्य नहीं। उपचार-संहिता और रेरा पूरी तरह से अलग-अलग क्षेत्रों में काम करते हैं।

- संहिता आर. ई. एम. में एक कार्यवाही से संबंधित है जिसमें समाधान योजना के माध्यम से निगमित देनदार के पुनर्वास पर ध्यान केंद्रित किया जाता है।

जो उसी या किसी अन्य प्रबंधन को काठी, विषय में रखता है

संहिता के प्रावधानों के लिए, जबकि रेरा हितों की रक्षा करता है अचल संपत्ति परियोजनाओं में व्यक्तिगत निवेशक की आवश्यकता के अनुसार

प्रवर्तक को इसके प्रावधानों-रियल एस्टेट *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016* का सख्ती से पालन करना होगा।

एसएस। *5 (7) , 5 (8)* और *5 (21)*-वित्तीय लेनदारों और परिचालन लेनदारों-का स्पष्टीकरण-आयोजितः वित्तीय लेनदार को यू/परिभाषित किया गया है।

एस. *5 (7)* एक ऐसे व्यक्ति के रूप में जिस पर वित्तीय ऋण बकाया है और एक वित्तीय

ऋण को एस में परिभाषित किया गया है। *5 (8)* जिसका अर्थ एक ऋण है जिसके विरुद्ध वितरित किया जाता है

मुद्रा के समय मूल्य पर विचार-एक परिचालन लेनदार

एक व्यक्ति जिसका परिचालन ऋण बकाया है और एक परिचालन ऋण यू/एस। *5 (21)* का अर्थ है प्रावधान के संबंध में दावा

वस्तु या सेवाएँ-वित्तीय लेनदार या तो स्वयं या अन्य वित्तीय लेनदारों या ऐसे व्यक्तियों के साथ संयुक्त रूप से संहिता को लागू कर सकता है

"चूक" होने पर केंद्र सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है।

एसएस। *5 (8) (च), 21 (6 ए) (बी), 25* ए-याचिका कि घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को वित्तीय लेनदार मानना कला का उल्लंघन है। *14 , 19 (1) (जी)* और कला। *300 - ए;* कि संशोधन भेदभावपूर्ण है क्योंकि

यह असमानों के साथ समान व्यवहार करता है, और असमान रूप से समान है, जिसमें कोई बोधगम्य अंतर नहीं है; और यह कि जिन वस्तुओं की मांग की गई है, उनके साथ कोई संबंध नहीं है।

संहिता द्वारा प्राप्त-आयोजितः संहिता में संशोधन अधिनियम नहीं है

अनुच्छेद *14,19 (1) (छ)* का उल्लंघन करता है। *19 (6)* , या *300*-ए-घर खरीदार/आवंटनकर्ता रियल एस्टेट डेवलपर को अग्रिम देते हैं और इस तरह

हाथ में अचल संपत्ति परियोजना का वित्तपोषण, वास्तव में वित्तीय लेनदार हैं

- आबंटितों को वित्तीय मानते हुए संहिता के उद्देश्यों को उप-सेवा प्रदान की जाती है।

इस प्रकार लेनदारों की संहिता एक लाभकारी कानून है जो पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड हो सकता है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

अलाटियों जैसे असुरक्षित लेनदारों द्वारा निगम के खिलाफ मुकदमा चलाया जाता है ऋणी ताकि एक प्रतिस्थापित प्रबंधन तब मूल रूप से परिकल्पित अचल संपत्ति परियोजना को पूरा कर सके-यह नहीं कहा जा सकता है कि कला।

19 (1) (छ) अपवर्तित किया गया है और कला द्वारा संरक्षित नहीं किया गया है। *19 (6)* चूंकि संशोधन अधिनियम जनहित में बनाया गया है-याचिकाकर्ता के मौलिक अधिकार यू/आर्ट पर कोई अनुचित प्रतिबंध नहीं है। *19 (1) (छ)* इसके अलावा, कला का कोई उल्लंघन नहीं है। *300 -* ए क्योंकि कोई भी व्यक्ति वंचित नहीं है

संवैधानिक रूप से वैध कानून के अधिकार के बिना इसकी संपत्ति का -

इसके अलावा, यह नहीं कहा जा सकता है कि अचल संपत्ति डेवलपर्स को वर्गीकृत करना एक बोधगम्य अंतर पर आधारित नहीं है जो उन्हें अन्य परिचालन लेनदारों से अलग करता है-आवंटनकर्ता, व्यक्तिगत वित्तीय लेनदार जैसे डिबेंचर धारक और सावधि जमा धारक और इस तरह से वर्गीकृत होने से पता चलता है कि वे वित्तीय लेनदारों के बड़े वर्ग के भीतर हैं, कला का कोई उल्लंघन नहीं है। *14 -* दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम, *2018*-भारत का संविधान-अनुच्छेद *14,19 (1) (छ)* और अनुच्छेद *19 (6)*, या *300*-ए।

एस. *7* – आवेदन यू/एस। *7* आबंटित व्यक्ति/घर खरीदार द्वारा-आयोजित का प्रभावः संहिता का उद्देश्य ऋण वसूली तंत्र नहीं है-यह एक

आर. ई. एम. में कार्यवाही जो शुरू होने के बाद पूरी तरह से आवंटनकर्ता के नियंत्रण से बाहर हो जाती है जो इसे शुरू करता है-इस प्रकार, कोई भी आवंटनकर्ता/घर खरीदार जो यू/एस आवेदन को पसंद करता है। *7* डेवलपर की ओर से उल्लंघन होने की स्थिति में, निकट भविष्य में अपने फ्लैट/अपार्टमेंट के पूरा नहीं होने का जोखिम उठाता है-संहिता के तहत, उसे कभी भी पूरे मूलधन का धनवापसी नहीं मिल सकती है।

ब्याज-याचिका स्वीकार किए जाने के बाद। *7*, एक समाधान योजना आमतौर पर किसी अन्य डेवलपर द्वारा ली जाती है, जिसे संहिता के तहत एक समूह को पारित करना होता है और नए प्रबंधन को संभालने और या तो निर्माण पूरा करने, या भुगतान करने या राशि वापस करने से पहले एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. के सामने चुनौतियों से गुजरना पड़ता है। *7*, केवल ऐसा आबंटित व्यक्ति है जिसने प्रबंधन में पूरी तरह से विश्वास खो दिया है। अचल संपत्ति विकासकर्ता जो संहिता के तहत एन. सी. एल. टी. के समक्ष आएगा।

एसएस। *21 (6 ए)* और *25* ए-लेनदारों की समिति-वित्तीय लेनदारों के अधिकृत प्रतिनिधियों के अधिकार और कर्तव्य

एसएस को चुनौती। *21 (6 ए)* और *25* ए-आयोजितः आबंटित व्यक्ति एक समान समूह नहीं हो सकते हैं, फिर भी केवल दो तरीके हैं जिनसे वे लेनदारों की समिति पर मतदान कर सकते हैं, या तो अनुमोदन करने के लिए या *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

एक प्रस्तावित समाधान योजना को अस्वीकार करना-एस के तहत। *25* ए *(3* ए*)* द

अधिकृत प्रतिनिधि अब सभी की ओर से अपना वोट डालता है

वित्तीय लेनदार जिनका वह प्रतिनिधित्व करता है-यदि वित्तीय लेनदारों के मतदान हिस्से के *50* प्रतिशत से अधिक के वोट से लिया गया निर्णय

वह प्रतिनिधित्व करता है कि एक विशेष योजना को या तो स्वीकार किया जाए या अस्वीकार कर दिया जाए,

यह स्पष्ट है कि मतदान करने वालों में से अल्पसंख्यक, और अन्य सभी, करेंगे

प्रयोग करने के लिए इस प्रकार, मशीनरी प्रावधानों के लिए कोई भी चुनौती एसएस में निहित। *21 (6 ए)* और *25* ए को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

एस। *5 (8) (च)*-प्ली दैट एस की व्याख्या। *5 (8) (च)*, जैसा कि यह मूल रूप से था, एक संपूर्ण प्रावधान है जिसे पढ़ा जाना चाहिए।

यदि ऐसा पढ़ा जाए, तो उपखंड *(च)* को प्रावधान के अन्य खंडों से अलग होना चाहिए; कि एक वास्तविक धारा के तहत एक आबंटित व्यक्ति

संपदा परियोजना एस के अंतर्गत नहीं आ सकती है। *5 (8) (* च*)*, जैसा कि यह मूल रूप से था और स्पष्टीकरण को फिर संभावित रूप से पढ़ा जाना चाहिए; कि चूंकि एस। *5 (8)* एक "साधन और शामिल" परिभाषा खंड है, यह संपूर्ण है, इस प्रकार, संशोधन के माध्यम से कुछ अतिरिक्त को एक काल्पनिक कल्पना के माध्यम से प्रस्तुत करना अनुमेय नहीं है-आयोजितः धारा *5 (8) (*च*)* जैसा कि मूल रूप से संहिता में एक अवशिष्ट प्रावधान के रूप में दिखाई देता है, हमेशा फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आबंटियों को इसके भीतर शामिल किया गया-स्पष्टीकरण

संशोधन अधिनियम द्वारा जोड़ी गई काल्पनिक कल्पना के साथ

घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को एस के भीतर शामिल किया गया था। *5 (8) (* च*)*-एस में स्पष्टीकरण जोड़ा गया। *5 (8) (* च*)* वास्तव में मूल का दायरा नहीं बढ़ाता है। खंड-इस प्रकार, आबंटियों/घर खरीदारों को एस में शामिल किया गया था। *5 (8) (* च*)* संहिता की शुरुआत से प्रभावी होने के साथ, स्पष्टीकरण किया जा रहा है

2018 में केवल उन संदेहों को स्पष्ट करने के लिए जोड़ा गया था जो उत्पन्न हुए थे।

एस। *5 (8) (* च*)* व्याख्या-एक काल्पनिक कल्पना का प्रभाव-आयोजितः

व्याख्या द्वारा उपयोग की जाने वाली काल्पनिक कल्पना इस तथ्य को संदेह से परे रखने के लिए है कि आबंटियों को धाराओं में निहित अधिनियमित भाग के भीतर वित्तीय लेनदारों के रूप में माना जाना चाहिए। *5 (8) (* च*)*-के तहत

एस में स्पष्टीकरण जोड़ा गया। *5 (8) (* च*)* अचल संपत्ति परियोजना के तहत किसी आबंटित व्यक्ति से जुटाई गई किसी भी राशि को ऐसी राशि माना जाएगा जिसके लिए -

उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव-हालांकि एक डीमिंग प्रावधान

यह मानना है कि वास्तव में क्या नहीं है, जिससे विषय वस्तु के साथ ऐसा व्यवहार करने की आवश्यकता होती है जैसे कि यह वास्तविक हो, फिर भी कई अधिकारी और

निर्णयों से पता चलता है कि एक काल्पनिक कल्पना का उपयोग किसी विशेष निर्माण को संदेह से परे रखने के लिए भी किया जा सकता है जो अन्यथा हो सकता है

अनिश्चित।

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016:* एसएस। *2 , 20 39,41* से *58,71* से *78* और *81* से *92* तक-आर. ई. आर. ए. का प्रभाव अचल संपत्ति क्षेत्र ने कहा।

सिद्धांत/सिद्धांतः 'नीचे पढ़ने' का सिद्धांत

दिवाला संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम की संवैधानिक वैधता से संबंधित मामले का अनुप्रयोग-याचिका कि यदि -

एक रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा वैध बचाव की अनदेखी करें-इसके अलावा, संशोधन अधिनियम को संवैधानिक रूप से वैध माना गया है, और यह देखते हुए कि इसकी भाषा स्पष्ट और स्पष्ट है, इनमें से किसी भी प्रावधान को पढ़ने या पढ़ने की कोई आवश्यकता नहीं है। दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम, *2018* दिवाला और दिवालियापन संहिता, *2016*।

कानूनः आर्थिक विधान-दिवाला संहिता -

आर्थिक मामलों में प्रयोग करने का विधानमंडल का अधिकारः दिवाला संहिता एक ऐसा कानून है जो आर्थिक मामलों से संबंधित है और बड़े अर्थों में, पूरे देश की अर्थव्यवस्था से संबंधित है-आर्थिक कानून से निपटने के दौरान, विधायिका

स्वतंत्रता दी जानी चाहिए-आर्थिक विकल्पों में विधायी निर्णय को अदालत की दिवाला और दिवालियापन संहिता, *2016* द्वारा एक निश्चित स्तर का सम्मान दिया जाना चाहिए।

रिट याचिकाओं और दीवानी अपीलों का निपटारा, न्यायालय

पकड़नाः दिवाला और दिवालियापन संहिता, *2016* के प्रावधानों को चुनौती दी जा रही है *1.* यह घोषित किया जाता है कि दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम, *2018* संवैधानिक रूप से मान्य है।

[पैरा *88] [529-*एफ*]*

2. (i) दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा*)*

दिवाला और दिवालियापन संहिता में संशोधन*)* अधिनियम, *2018, 2016* भारत के संविधान के अनुच्छेद *19 (6),* या *300-*ए के साथ पठित अनुच्छेद *14,19 (1) (*जी*)* का उल्लंघन नहीं करता है।

[2019] 10 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ii अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016* को संहिता के साथ सामंजस्यपूर्ण रूप से पढ़ा जाना है, जैसा कि द्वारा संशोधित किया गया है संशोधन अधिनियम। यह केवल संघर्ष की स्थिति में है कि कोड रेरा पर हावी होगा। फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आवंटनकर्ताओं को दिए जाने वाले उपाय इसलिए समवर्ती उपाय हैं, फ्लैटों/अपार्टमेंटों के ऐसे आवंटनकर्ता उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, *1986,* रेरा के तहत उपचार का लाभ उठाने की स्थिति में होने के साथ-साथ संहिता को लागू करना।

iii धारा *5 (8) (*च*)* जैसा कि मूल रूप से संहिता में एक अवशिष्ट प्रावधान के रूप में दिखाई देता है, हमेशा इसके आबंटियों के भीतर समाहित किया जाता है।

फ्लैट/अपार्टमेंट। संशोधन अधिनियम द्वारा जोड़ी गई काल्पनिक कल्पना के साथ स्पष्टीकरण केवल कानून में इस स्थिति का स्पष्टीकरण है। *[* पैरा *86] [528-*जी-एच*; 529-*ए-सी*]*

आर्थिक मामलों में प्रयोग करने का विधानमंडल का अधिकार

3. जब आर्थिक विधान की बात आती है तो विधानमंडल को जोड़ों में स्वतंत्र रूप से खेलने की अनुमति दी जानी चाहिए। अनुमान के अलावा

संवैधानिकता जो ऐसे मामलों में उत्पन्न होती है, आर्थिक विकल्पों में विधायी निर्णय को अदालतों द्वारा एक निश्चित स्तर का सम्मान दिया जाना चाहिए। *[* पैरा *15] [429-*ई-एफ*]*

दिवाला संहिता के लिए कारण *(*दूसरा संशोधन*)*

इस प्रकार यह स्पष्ट करना महत्वपूर्ण था कि घर खरीदारों को वित्तीय लेनदारों के रूप में माना जाता है ताकि वे कोड यू/को ट्रिगर कर सकें। एस. *7* और ऋणदाताओं की समिति में उनका सही स्थान है जब यह भविष्य के रूप में महत्वपूर्ण निर्णय लेने की बात आती है भवन निर्माण कंपनी, जो अचल संपत्ति परियोजना का निष्पादन है जिसमें ऐसे घर खरीदारों को अंततः रखा जाना है। *[* पैरा *16,18] [430-*डी*; 434-*एच*; 435-*ए-बी*]* पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016 (*रेरा*)* और अचल संपत्ति क्षेत्र पर इसका प्रभाव

जिसके सौदे के अपने हिस्से को संतोषजनक रूप से करने की संभावना है। परियोजना का पंजीकरण केवल एक निश्चित अवधि के लिए होता है और प्राधिकरण द्वारा इस बात से संतुष्ट होने पर कि ऐसी घटनाएं वास्तव में हुई हैं, केवल बलपूर्वक आकस्मिक घटनाओं के कारण अधिकतम एक वर्ष की अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता है। एक बार दिया गया पंजीकरण रद्द किया जा सकता है यदि यह पाया जाता है कि प्रवर्तक अनुपालन में चूक करता है विभिन्न वैधानिक आवश्यकताओं के साथ या अनुचित प्रथाओं या अनियमितताओं में लिप्त है। पंजीकरण के रद्द होने पर, प्राधिकरण को शेष विकास कार्यों को सुविधाजनक बनाना है, जिसे तब या तो "सक्षम प्राधिकारी" द्वारा किया जा सकता है।

आर. ई. आर. ए. या आबंटियों के संघ द्वारा परिभाषित या अन्यथा। आरक्षण और आवंटन पत्र जारी करने के समय प्रवर्तक को आबंटियों को उपलब्ध कराना होता है

जानकारी, अन्य बातों के साथ-साथ, परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची के बारे में। अग्रिम भुगतान के रूप में अनुमानित लागत के *10* प्रतिशत से अधिक जमा या अग्रिम पहले बिक्री के लिए समझौता किए बिना नहीं लिया जा सकता है। बिक्री के लिए समझौता अब एक तरफा अनुबंध नहीं रहेगा, बल्कि ऐसे रूप में होगा जो निर्धारित किया जाए, जो प्रवर्तक और आवंटनकर्ता दोनों के अधिकारों और दायित्वों को संतुलित करता है। धारा *18* के तहत, यदि प्रवर्तक पूरा करने में विफल रहता है या कब्जा *[2019]* देने में असमर्थ है तो एस. सी. आर.

बिक्री के लिए समझौते में निर्दिष्ट समय के भीतर किश्तों में आवश्यक भुगतान और ऐसे भुगतान में किसी भी देरी के लिए निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। धारा *31* के तहत, कोई भी पीड़ित व्यक्ति प्राधिकरण या ऐसे प्राधिकरण द्वारा स्थापित न्यायनिर्णायक अधिकारियों के पास शिकायत दर्ज करा सकता है। रेरा और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन या उल्लंघन के लिए किसी भी प्रवर्तक, आवंटनकर्ता या अचल संपत्ति एजेंट के खिलाफ, जैसा भी मामला हो। इसके अलावा, यदि निर्णय के बाद कोई प्रवर्तक, आवंटनकर्ता या रियल एस्टेट एजेंट उस पर अधिकारियों द्वारा लगाए गए ब्याज, जुर्माना या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है।

आर. ई. आर. ए., वही भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली योग्य होगा। प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के निर्णयों या आदेशों के खिलाफ रियल एस्टेट अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील दायर की जा सकती है। अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेशों से, इसके बाद उच्च न्यायालय में अपील दायर की जा सकती है। आर. ई. आर. ए. के प्रावधानों के उल्लंघन और/या उल्लंघन के लिए कठोर दंड दिया जाना है। महत्वपूर्ण रूप से, धारा *72* के तहत, न्यायनिर्णायक अधिकारी को पहले यह निर्धारित करना चाहिए कि शिकायतकर्ता ने प्रतिवादी की ओर से "चूक" स्थापित की है, जिसके बाद परिणामी आदेशों का पालन किया जा सकता है। धारा *88* के तहत, आर. ई. आर. ए. के प्रावधान कुछ समय के लिए लागू किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त हैं और उनका अपमान नहीं करते हैं और धारा *89* के तहत, आर. ई. आर. ए. उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी असंगत होने के बावजूद प्रभावी होगा। *[* पैरा *22] [459-*सी-एच*; 460-*ए-जी*]*

दिवाला और दिवालियापन संहिता, *2016* बनाम अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016*

6.1 संहिता में आर. ई. आर. ए. की धारा *88* के समान कोई प्रावधान नहीं है, जो एक पूर्ण और अग्रणी शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

जहाँ तक उसकी विषय वस्तु का संबंध है, कानून का विस्तृत विवरण। इसके अलावा, आर. ई. आर. ए. का गैर-अबाधित खंड *1* मई, *2016* को लागू हुआ, जबकि संहिता का गैर-अबाधित खंड *1* दिसंबर, *2016* को लागू हुआ था। इसके अलावा, संबंधित संशोधन केवल *6* जून, *2018* को लागू हुआ। इन परिस्थितियों को देखते हुए, यह नहीं कहा जा सकता है कि रेरा एक

आम तौर पर। संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* के स्पष्टीकरण की शुरुआत से, यह स्पष्ट है कि संसद रेरा के बारे में जानती थी, और इसके कुछ परिभाषा प्रावधानों को लागू करती थी ताकि वे कर सकें। जब संहिता की व्याख्या की जानी हो तो इसे लागू करें। यह तथ्य कि आर. ई. आर. ए. उस समय लागू किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त है और उनका अपमान नहीं कर रहा है, यह भी स्पष्ट करता है कि आर. ई. आर. ए. के तहत आबंटियों के लिए उपचार का उद्देश्य अतिरिक्त था न कि अनन्य उपचार। इसके अलावा, चूंकि रेरा के तहत प्राधिकरणों की स्थापना *1* मई, *2016* से एक वर्ष के भीतर की जानी थी, इसलिए उन प्राधिकरणों के समक्ष उपाय केवल *1* मई, *2017* को और उससे लागू होंगे, जिसमें यह स्पष्ट किया जाएगा कि संहिता के प्रावधान, जो *1* दिसंबर, *2016* को लागू हुए थे, रेरा के अलावा भी लागू होंगे। संशोधित संहिता, रेरा की तुलना में बाद में है, और रेरा की धारा *88* को देखते हुए इसे रेरा पर प्राथमिकता दी जानी चाहिए। इस प्रकार, सामंजस्यपूर्ण निर्माण की प्रक्रिया द्वारा भी, रेरा और संहिता को सह-अस्तित्व में रखा जाना चाहिए, और टकराव की स्थिति में, रेरा को संहिता को रास्ता देना चाहिए। इसलिए, रेरा को एक विशेष क़ानून नहीं माना जा सकता है।

जो, एक संघर्ष के मामले में, सामान्य क़ानून को ओवरराइड करेगा, अर्थात्। कोड। *[* पैरा *24,26,28] [461-*बी-एफ*; 464-*डी*; 465-*बी-सी*]*

के. एस. एल. एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम अरिहंत थ्रेड्स लिमिटेड *(2015) 1*

एस. सी. सी. *166;* बैंक ऑफ इंडिया बनाम केतन पारेख *(2008) 8*
एस. सी. सी. *148 [2008] 9* एस. सी. आर. *346-*संदर्भित।

6.2 कोड और रेरा पूरी तरह से अलग तरीके से काम करते हैं।

गोले। संहिता आर. ई. एम. में एक कार्यवाही से संबंधित है जिसमें ध्यान कॉर्पोरेट देनदार के पुनर्वास पर है। यह निगमित देनदार के प्रबंधन को एक समाधान योजना के माध्यम से प्रतिस्थापित करके किया जाना है जिसे *[2019] 10* एस. सी. आर. के *66* प्रतिशत द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ब्याज के साथ परियोजना। साथ ही, अवज्ञाकारी आबंटियों को बर्दाश्त नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि उन्हें सौदे के अपने हिस्से का भी पालन करना चाहिए, अर्थात्, जब भी वे देय और देय हों, किश्तों का भुगतान करना चाहिए। अलग-अलग क्षेत्रों को देखते हुए जिनके भीतर ये दोनों अधिनियम काम करते हैं, आवंटनकर्ताओं को अलग-अलग समानांतर उपाय दिए जाते हैं-रेरा के तहत यह देखने के लिए कि उनके फ्लैट/अपार्टमेंट का निर्माण किया गया है और उन्हें समय पर वितरित किया गया है, सिवाय इसके कि उसी के लिए मुआवजा और/या ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी कम से कम उनके रास्ते में आती है। यदि, तथापि, आवंटी चाहता है कि निगमित देनदार के प्रबंधन को ही हटा दिया जाए और बदल दिया जाए, ताकि निगमित देनदार का पुनर्वास किया जा सके, तो वह संहिता के तहत धारा *7* आवेदन को प्राथमिकता दे सकता है। कि एक और समानांतर उपचार उपलब्ध है धारा *71 (1)* के परंतुक में स्वयं रेरा द्वारा मान्यता प्राप्त, जिसके द्वारा एक आवंटी उपभोक्ता संरक्षण मंचों के समक्ष पहले से दायर आवेदन को जारी रख सकता है, उसे ऐसी शिकायत वापस लेने और धारा *88* के साथ पठित रेरा के तहत न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन दायर करने का विकल्प दिया जा रहा है।

[पैरा *29] [465-*सी-एच*; 466-*ए-बी*]*

स्वराज इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड बनाम। कोटक

महिंद्रा बैंक लिमिटेड *(2019) 3* एससीसी *620 [2019] 1*

एस. सी. आर. *682* संदर्भित है।

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

वित्तीय और परिचालन लेनदार

7. संहिता की धारा *5 (7)* के तहत एक वित्तीय लेनदार को एक ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित किया गया है जिस पर वित्तीय ऋण बकाया है और वित्तीय ऋण को धारा *5 (8)* में परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है एक ऐसा ऋण जो धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है। इसके विपरीत, एक परिचालन लेनदार का अर्थ है एक व्यक्ति जिसे एक परिचालन ऋण बकाया है और धारा *5 (21)* के तहत एक परिचालन ऋण का अर्थ है वस्तुओं या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में दावा। वित्तीय लेनदार या तो स्वयं या अन्य वित्तीय लेनदारों या ऐसे व्यक्तियों के साथ संयुक्त रूप से संहिता लागू कर सकता है जिन्हें अधिसूचित किया जा सकता है।

केंद्र सरकार द्वारा जब "चूक" होती है। *[* पैरा *30,31] [466-*एच*; 467-*ए*; 469-*सी*]*

नवान्वेषी उद्योग बनाम आईसीआईसीआई बैंक और ए. एन. आर. *(2018) 1* एस. सी. सी. *407;* स्विस रिबन बनाम भारत संघ *(2019) 4* एस. सी. सी. *17 [2019] 3* एस. सी. आर. *535-*पर निर्भर था।
अनुच्छेद *14* चुनौती *(I):* भेदभाव

8.1 स्विस रिबन के मामले में निहित सिद्धांत, कि आर्थिक कानून को कहीं अधिक सम्मान दिया जाता है, क्योंकि विधायिका को जोड़ों में खेलने की स्वतंत्रता दी जाती है और जनहित में आर्थिक प्रयोग करने की स्वतंत्रता है, तत्काल मामले में सभी चार पर लागू होता है। *[* पैरा *38] [482-*ए-बी*]*

8.2 संहिता का उद्देश्य ऋण वसूली तंत्र नहीं है।

यह आर. ई. एम. में एक कार्यवाही है, जो शुरू होने के बाद, पूरी तरह से आवंटनकर्ता के नियंत्रण से बाहर हो जाती है जो इसे शुरू करता है। इस प्रकार, कोई भी आवंटी/घर खरीदार जो संहिता की धारा *7* के तहत आवेदन करना पसंद करता है, अपने फ्लैट/अपार्टमेंट का जोखिम लेता है। विकासकर्ता की ओर से उल्लंघन होने की स्थिति में निकट भविष्य में पूरा किया जा रहा है। संहिता के तहत, उसे ब्याज की तो बात ही छोड़िए, पूरे मूलधन का धनवापसी कभी नहीं मिल सकता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि, जिस क्षण धारा *7* के तहत एक याचिका स्वीकार की जाती है, समाधान पेशेवर को पहले किसी के लिए विज्ञापन देना चाहिए और समाधान योजना खोजना चाहिए, आमतौर पर किसी अन्य विकासकर्ता द्वारा, जिसे तब संहिता के तहत पारित करना होता है, यानी कि इसे कम से कम *66* प्रतिशत लेनदारों की समिति द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए और उसे आगे एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. के समक्ष चुनौतियों से गुजरना चाहिए।

इससे पहले कि नया प्रबंधन पदभार संभाल सके और *[2019] 10* एस. सी. आर. को पूरा कर सके।

निर्माण, या भुगतान या धनवापसी राशि। के आधार पर

अचल संपत्ति विकासकर्ता जो संहिता के तहत एन. सी. एल. टी. के समक्ष इस उम्मीद में आएगा कि कोई अन्य विकासकर्ता पदभार संभाल लेगा और परियोजना को पूरा करते हुए, हमेशा यह जोखिम उठाते हुए कि यदि कोई आगे नहीं आता है, तो निगम की मृत्यु होनी चाहिए और आवंटनकर्ता को समाप्त करने में उसे जो कुछ भी दिया जाता है उसे प्राप्त करने के लिए कतार में खड़ा होना चाहिए। दिवाला समिति की रिपोर्ट के कारणों को देखते हुए, जो दर्शाता है कि इस देश में अचल संपत्ति क्षेत्र का अनुभव उत्साहजनक नहीं रहा है,

इसमें आम लोगों द्वारा आवास परियोजनाओं के वित्तपोषण के लिए बड़ी राशि अग्रिम रूप से दी जाती है, जो अंततः विकासकर्ता या यहां तक कि विकासकर्ता की ओर से भारी देरी का कारण बनती है।

इससे भी बदतर, परियोजना की विफलता, और कानून के समय मौजूद तथ्यों की स्थिति को देखते हुए, जैसा कि दिवाला समिति की रिपोर्ट में कहा गया है, यह स्पष्ट है कि किसी भी कथित भेदभाव को राम कृष्ण डालमिया के मामले, वी. सी. शुक्ला के मामले, श्री अंबिका मिल्स के मामले, वेंकटेश्वर थिएटर के मामले और मार्डिया केमिकल्स के मामले में निर्धारित परीक्षणों को पूरा करना होगा। *[पैरा 39] [482-*बी-एच*; 483-*ए-बी*]*

राम कृष्ण डालमिया बनाम। न्यायमूर्ति एस. आर. तेंदुलकर *(1959)* एस. सी. आर. *279;* बिहार राज्य बनाम। श्री बैद्यनाथ आयुर्वेद
भवन *(*पी*)* लिमिटेड *(2005) 2* एस. सी. सी. *762: [2005] 1* एस. सी. आर. *334;* कर्नाटक लाइव बैंड रेस्टोरेंट एसोसिएशन। वी. कर्नाटक राज्य *(2018) 4* एस. सी. सी. *372 [2018] 1* एस. सी. आर. *533;* गुजरात राज्य और अन्र. वी. श्री अम्बिका मिल्स लिमिटेड, अहमदाबाद, आदि *(1974) 4* एस. सी. सी. *656 [1974] 3* एस. सी. आर. पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

760 ; स्विस रिबन बनाम। भारत संघ *(2019) 4* एससीसी *17: [2019] 3* एससीआर *535;* वी. सी. शुक्ला बनाम राज्य *(*दिल्ली प्रशासन*) (1980)* पूरक। एससीसी *249: [1980]* एससीआर *500;* वेंकटेश्वर थिएटर बनाम। ए. पी. राज्य *(1993) 3* एस. सी. सी. *677: [1993] 3* एस. सी. आर. *616;* मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड बनाम। भारत संघ *(2004) 4* एससीसी *311 [2004] 3* एससीआर
982 पर भरोसा किया।

8.3 यह कहना असंभव है कि अचल संपत्ति डेवलपर्स को वर्गीकृत करना एक समझदार अंतर पर आधारित नहीं है जो

वस्तु और सेवाएँ, ऐसा व्यक्ति लेनदार होता है और जिस व्यक्ति को ऐसी वस्तुओं और सेवाओं के लिए भुगतान करना पड़ता है, वह ऋणी होता है। में रियल एस्टेट डेवलपरों के मामले में, डेवलपर जो
फ्लैट/अपार्टमेंट का आपूर्तिकर्ता है, वह देनदार है क्योंकि घर खरीदार/आवंटनकर्ता डेवलपर को उस इमारत के निर्माण के लिए अग्रिम राशि का भुगतान करके अपने अपार्टमेंट का धन देता है जिसमें उसका अपार्टमेंट पाया जाना है। एक और महत्वपूर्ण अंतर

परिचालन ऋण और अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं का कहना है कि एक परिचालन लेनदार का कॉर्पोरेट ऋणदाता में कोई हित या हिस्सेदारी नहीं है, जो कि एक अचल संपत्ति परियोजना के आवंटनकर्ता के मामले के विपरीत है, जो कॉर्पोरेट के वित्तीय स्वास्थ्य के लिए महत्वपूर्ण रूप से चिंतित है।

देनदार, अन्यथा, अचल संपत्ति परियोजना को सफल नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, ऐसी स्थिति में, न तो कोई मुआवजा, और न ही ब्याज के साथ धनवापसी, जो कि दूसरा विकल्प है, कॉर्पोरेट देनदार से वसूली योग्य होगा। एक अन्य महत्वपूर्ण अंतर यह है कि परिचालन ऋण में, धन के समय मूल्य पर कोई विचार नहीं किया जाता है-ऋण का विचार उन वस्तुओं या सेवाओं पर होता है जो या तो परिचालन लेनदार से बेचे जाते हैं या उनका लाभ उठाया जाता है। वस्तुओं और सेवाओं के लिए अग्रिम भुगतान ऐसी वस्तुओं के निर्माण या

ऐसी सेवाओं के प्रावधान के लिए नहीं किया जाता है। अचल संपत्ति परियोजनाओं में, आवंटनकर्ता से धन जुटाया जाता है, जो उस समय *[2019] 10* एस. सी. आर. के लिए विचार के विरुद्ध जुटाया जाता है।

धन का मूल्य। यहां तक कि ऐसे समय में सहमत कुल प्रतिफल जब फ्लैट/अपार्टमेंट अस्तित्व में नहीं है या अधूरा है, खरीदार को एक तैयार/पूर्ण फ्लैट/अपार्टमेंट के लिए भुगतान करने की कीमत से काफी कम है, और इसलिए, उसे धन का समय मूल्य प्राप्त होता है। इसी तरह, जो विकासकर्ता वितरित राशि से लाभान्वित होता है, वह भी धन के समय मूल्य से लाभान्वित होता है। यह तथ्य कि आबंटित व्यक्ति ऐसे भुगतान किश्तों में करता है जो अचल संपत्ति परियोजना के पूरा होने के चरणों के साथ सह-समाप्त होते हैं, कम से कम ऐसे भुगतान नहीं करता है जैसे कि "विनिमय", यानी केवल एक फ्लैट/अपार्टमेंट प्राप्त करने के लिए भुगतान किए गए अग्रिम। जहाँ तक रियल एस्टेट डेवलपर का संबंध है, प्रमुख बात यह है कि इस तरह के किश्त भुगतान का उपयोग रियल एस्टेट परियोजना के लिए वित्त के साधन के रूप में किया जाता है। परिचालन ऋणों के साथ एक अन्य महत्वपूर्ण अंतर यह तथ्य है कि रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा देय और देय राशि के लिए दस्तावेजी साक्ष्य रेरा के तहत अनिवार्य रूप से रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा प्रदान की गई जानकारी के रूप में है। यह जानकारी, संहिता के तहत सूचना उपयोगिताओं की जानकारी की तरह, घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं के लिए संहिता की धारा *7* के तहत एन. सी. एल. टी. से संपर्क करना आसान बनाता है ताकि निर्माण में देरी के बारे में अपने वेबपेज पर दी गई रियल एस्टेट डेवलपर की अपनी जानकारी पर संहिता को लागू किया जा सके। रियल एस्टेट डेवलपर और आपूर्तिकर्ता के बीच ये बुनियादी अंतर हैं। जिन वस्तुओं और सेवाओं पर विधायिका ने ध्यान केंद्रित किया है और जिसमें अचल संपत्ति डेवलपर्स को वित्तीय देनदार के रूप में शामिल किया गया है। यह मामला होने के कारण, यह स्पष्ट है कि कोई उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है

कानूनों का समान संरक्षण। *[* पैरा *40] [483-*सी-एच*; 484-*ए-एफ*]* *8.4* रियल एस्टेट डेवलपर, वास्तव में, ऐसे व्यक्ति होते हैं जो आवंटनकर्ताओं से वित्त का लाभ उठाते हैं जो तब रियल एस्टेट का वित्तपोषण करते हैं।

विकास परियोजना। ऋण को दो भागों में विभाजित करने का उद्देश्य

संहिता के तहत श्रेणियां, अर्थात्, वित्तीय और परिचालन

ऋण, मोटे तौर पर ऋणों को उन ऋणों में विभाजित करने के लिए है जिनमें धन उधार दिया जाता है और जहां माल बेचे जाने या सेवाओं को प्रदान किए जाने के कारण ऋण दिए जाते हैं। इसमें कोई संदेह नहीं है कि रियल एस्टेट डेवलपर मूल रूप से अधिनियमित संहिता के उद्देश्य के अंतर्गत आते हैं क्योंकि वे वित्तीय देनदार हैं न कि परिचालन देनदार। जहाँ तक असमान लोगों के साथ समान व्यवहार करने का सवाल है, घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को अन्य पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के साथ जोड़ा जा सकता है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

व्यक्तिगत वित्तीय लेनदार जैसे डिबेंचर धारक और सावधि जमा धारक, जिन्होंने कॉर्पोरेट देनदार को कुछ राशि अग्रिम दी है। उदाहरण के लिए, सावधि जमा धारक, हालांकि वित्तीय लेनदार, अचल संपत्ति आवंटनकर्ताओं की तरह होंगे क्योंकि वे असुरक्षित लेनदार हैं। इन व्यक्तियों के मामले में वित्तीय अनुबंधों में बड़ी राशि शामिल करने की आवश्यकता नहीं होती है। अचल संपत्ति धारकों के विपरीत, डिबेंचर धारक और सावधि जमा धारक यह देखने में शामिल हैं कि वे उधार दी गई राशि की वसूली करते हैं और इस प्रकार वे सीधे रूप से शामिल नहीं हैं या कॉर्पोरेट देनदारों की व्यवहार्यता का आकलन करने में रुचि नहीं रखते हैं। हालांकि ऐसा नहीं है समाधान योजनाओं की व्यवहार्यता और व्यवहार्यता का मूल्यांकन करने की स्थिति में होने के लिए विशेषज्ञता या जानकारी, ऐसे व्यक्तियों को, वित्तीय लेनदार होने के कारण, अपने हितों की रक्षा के लिए लेनदारों की समिति में होने का अधिकार है। इसके अलावा, वह प्रश्न जो पूछा जाना है कि जब कोई डिबेंचर धारक या सावधि जमा धारक संहिता के तहत धारा *7* के आवेदन को पसंद करता है, तो अचल संपत्ति डेवलपर्स के आवंटनकर्ताओं के मामले में पूछा जाएगा-क्या वास्तव में देय ऋण है या कानूनी रूप से*?* इस प्रकार, आबंटित व्यक्ति, डिबेंचर धारकों और सावधि जमा धारकों जैसे व्यक्तिगत वित्तीय लेनदार होने के नाते और इस तरह से वर्गीकृत होने से पता चलता है कि वे वित्तीय लेनदारों के बड़े वर्ग के भीतर हैं, इस स्कोर पर अनुच्छेद *14* का कोई उल्लंघन नहीं है।

[पैरा *41] [484-*एच*; 485-*ए-एफ*]*

नागपुर सुधार न्यास और ए. एन. आर. वी. विठ्ठल राव और

ओआरएस। *(1973) 1* एससीसी *500 [1973] 3* एससीआर *39;*

सुब्रमण्यम स्वामी बनाम। निदेशक, केंद्रीय जांच ब्यूरो और ए. एन. आर. *(2014) 8* एससीसी *682 [2014] 6*

एस. सी. आर. *873-*संदर्भित।

8.5 यह धारणा कि विधायिका समझ गई है

और अपने लोगों की आवश्यकता की सही ढंग से सराहना की और यह कि संहिता में संशोधन अनुभव द्वारा प्रकट की गई समस्याओं के लिए निर्देशित है, जैसा कि दिवाला विधि समिति के निष्कर्षों द्वारा इंगित किया गया था, यह दर्शाता है कि

संशोधन अधिनियम से जुड़ी संवैधानिकता याचिकाकर्ताओं द्वारा विस्थापित नहीं की गई है। *[* पैरा *42] [485-*जी*]* *8.6* घर खरीदार/आवंटनकर्ता अचल संपत्ति विकासकर्ता को अग्रिम देते हैं और इस तरह अचल संपत्ति परियोजना का वित्तपोषण करते हैं।

वे वास्तव में वित्तीय ऋणदाता हैं। याचिका है कि घर खरीदार *[2019] 10* एस. सी. आर. करेंगे।

वास्तव में एक अवशिष्ट वर्ग के रूप में "अन्य लेनदारों" के दायरे में आते हैं, जिन्हें अपने दावों के अनुरूप खड़ा होना होगा जो कोड शुरू होने के बाद समाधान पेशेवर को दिया जाएगा, जिसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है। *[* पैरा *43] [485-*एच*; 486-*ए, ई-एफ*]*

अनुच्छेद *14* चुनौती *(II):* स्पष्ट मनमानेपन*;* अनुच्छेद *19 (1) (*छ*)* और अनुच्छेद *300*-ए

9.1 स्विस रिबन के मामले में अनुच्छेदों को पढ़ने से पता चलेगा कि ये ही उद्देश्य आबंटियों के रूप में व्यवहार करके उप-सेवा प्रदान करते हैं।

वित्तीय लेनदार। इस प्रकार संहिता एक लाभकारी कानून है जिसे निगमित देनदार को अपने पैरों पर खड़ा करने के लिए प्रेरित किया जा सकता है।

अलाटी जैसे असुरक्षित लेनदारों का हित, जो निगमित देनदार की वित्तीय स्थिति में महत्वपूर्ण रूप से रुचि रखते हैं, ताकि एक प्रतिस्थापित प्रबंधन तब मूल रूप से परिकल्पित अचल संपत्ति परियोजना को पूरा कर सकता है और फ्लैट/अपार्टमेंट को जल्द से जल्द वितरित कर सकता है और/या डिलीवरी में देरी, या डिलीवरी न होने की स्थिति में मुआवजे का भुगतान कर सकता है, या ब्याज के साथ अग्रिम धनवापसी राशि का भुगतान कर सकता है। इस प्रकार, शायरा बानो केस टेस्ट को लागू करते हुए, यह नहीं कहा जा सकता है कि एक वर्गाकार खूंटी को जबरन एक गोल छेद में लगाया गया है ताकि धारा *5 (8) (*च*)* को स्पष्ट रूप से मनमाना यानी अत्यधिक, असमान या पर्याप्त निर्धारण सिद्धांत के बिना बनाया जा सके। के लिए

इसी कारण से, यह नहीं कहा जा सकता है कि अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)*

अनुच्छेद *19 (6)* द्वारा अपवर्तित और संरक्षित नहीं किया गया है क्योंकि संशोधन अधिनियम जनहित में बनाया गया है, और इसे अनुच्छेद के तहत याचिकाकर्ता के मौलिक अधिकार पर अनुचित प्रतिबंध नहीं कहा जा सकता है।

19 (1) (जी*)*। इसके अलावा, अनुच्छेद *300*-ए का कोई उल्लंघन नहीं है क्योंकि कोई व्यक्ति नहीं है

संवैधानिक रूप से वैध कानून के अधिकार के बिना अपनी संपत्ति से वंचित है। *[* पैरा *45] [494*-डी-जी*]*

स्विस रिबन बनाम। भारत संघ *(2019) 4* एससीसी *17: [2019] 3* एससीआर *535;* शायरा बानो बनाम। भारत संघ *(2017) 9* एस. सी. सी. *1*-पर निर्भर था।

9.2 अचल संपत्ति आबंटितकर्ता वास्तव में वित्तीय लेनदारों के रूप में होते हैं, और इस प्रकार *UNCITRAL* विधायी मार्गदर्शिका में कहा गया है

पीछा किया, और उल्लंघन नहीं किया। चूंकि अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ता हमेशा धारा *5 (8) (*च*)* के भीतर समाहित किए गए हैं, कोई नया अधिकार या दावा नहीं बनाया गया है। आबंटित व्यक्ति, व्यक्तिगत वित्तीय की तरह

जो लेनदार पहले से ही लेनदारों की समिति में हैं, वे पियोनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के हैं।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

निगमित देनदार और उनके अपने भविष्य को निर्धारित करने में एक आवाज हो। *[* पैरा *46] [495*-बी-डी*]*
9.3 विचाराधीन परियोजना के सभी आवंटी या तो संहिता की धारा *7 (1)* के स्पष्टीकरण के तहत एक साथ शामिल हो सकते हैं, या एकल आवंटी द्वारा संहिता शुरू होने के बाद अपनी व्यक्तिगत याचिकाएं दायर कर सकते हैं, जिसमें कहा गया है कि

उनका फ्लैट/अपार्टमेंट, वे रेरा और/या सामान्य कानून के तहत मुआवजे के भी हकदार हैं, और इस प्रकार वे व्यक्ति होंगे।

जिनके पास "दावा" है, अर्थात अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार का अधिकार जो मुआवजे के अधिकार को जन्म देता है, चाहे वह अधिकार निर्णय तक सीमित हो या नहीं, और इसलिए वे व्यक्ति होंगे जिनके लिए "दावे" के संबंध में दायित्व या दायित्व देय है। इसलिए, ऐसे व्यक्तियों की समिति में एक आवाज होगी

9.4 यदि धारा *7* का आवेदन किसी आबंटित व्यक्ति के पक्ष में स्वीकार किया जाता है, और यदि निगमित देनदार का प्रबंधन वास्तव में एक मजबूत और स्थिर है, तो कुछ भी उसी पूर्ववर्ती को प्रतिबंधित नहीं करता है। समाधान योजना की पेशकश से प्रबंधन, अनुभाग के अधीन

29 संहिता का ए, जिसे लेनदारों की समिति द्वारा अच्छी तरह से स्वीकार किया जा सकता है जिसमें अब घर खरीदारों की आवाज है। समान रूप से, यह मान लेना कि जिस क्षण दिवाला समाधान प्रक्रिया शुरू होती है, कॉर्पोरेट मृत्यु होनी चाहिए, पूरी तरह से गलत है। यदि अचल संपत्ति परियोजना अन्यथा व्यवहार्य है, तो दूसरों से समाधान योजनाओं को अच्छी तरह से स्वीकार किया जा सकता है और इनमें से सबसे अच्छा तब कॉर्पोरेट देनदार की परिसंपत्तियों के मूल्य को अधिकतम करने के लिए काम करेगा। अन्य सभी उपलब्ध विकल्प विफल होने के बाद संहिता के तहत निगमित मृत्यु अंतिम उपाय है। *[* पैरा *48] [496-*सी-डी*]*

स्विस रिबन बनाम। भारत संघ *(2019) 4* एससीसी *17:*

[2019] 3 एस. सी. आर. *535-*पर निर्भर।

9.5 आर. ई. आर. ए. के उद्देश्यों और कारणों के विवरण के पैराग्राफ *3* के तहत, आर. ई. आर. ए. को लागू करने के महत्वपूर्ण कारणों में से एक "दोनों के बीच सूचना की समरूपता स्थापित करना" है।

प्रवर्तक और खरीदार "। यह धारा *4* के माध्यम से प्राप्त किया जाता है, जहां प्रत्येक प्रवर्तक को उपखंड *(2) (*बी*)* के तहत पंजीकरण के लिए प्राधिकरण को अपने आवेदन में वर्तमान *[2019] 10* एस. सी. आर. को शामिल करना होता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

परियोजना की स्थिति, इसके पूरा होने में कोई देरी, लंबित मामलों का विवरण, लंबित भुगतान आदि। समान रूप से, उपखंड *(छ)* के तहत, आबंटन पत्र का प्रारूप, बिक्री के लिए समझौता और आबंटित व्यक्ति के साथ हस्ताक्षर किए जाने के लिए प्रस्तावित वाहन विलेख सभी प्रस्तुत किए जाने हैं। इसके अलावा, उपखंड *(1) (*सी*)* के तहत, जिस समय अवधि के भीतर वह परियोजना को पूरा करने का कार्य करता है, वह भी निम्नलिखित है -

बताया गया है। इन सबसे ऊपर, धारा *11* के साथ पठित धारा *4 (3)* के तहत, प्राधिकरण को एक वेब-आधारित ऑनलाइन प्रणाली को संचालित करना है जिसमें प्रवर्तक, अपनी लॉगिन आईडी और पासवर्ड प्राप्त करने पर,

धारा *4 (2)* द्वारा आवश्यक सभी विवरण दर्ज करने के लिए प्राधिकरण की वेबसाइट पर एक वेबपेज बनाएँ, जिसमें परियोजना की स्थिति का तिमाही अद्यतन और परियोजना के पूरा होने का चरण-वार समय अनुसूची शामिल है। इसके अलावा, धारा *7* के तहत, प्राधिकरण विभिन्न कारणों से पंजीकरण रद्द कर सकता है, और धारा *7 (4) (ए)* के तहत प्रवर्तक को उस परियोजना के संबंध में अपनी वेबसाइट तक पहुंचने से रोक दिया जाएगा, और उसके बाद चूककर्ताओं की सूची में अपना नाम निर्दिष्ट करेगा और वेबसाइट पर अपनी तस्वीर प्रदर्शित करेगा और अन्य राज्यों और केंद्र में अन्य रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरणों को सूचित करेगा।

इस तरह के निरसन के बारे में क्षेत्र। समान रूप से, धारा *13 (2)* के तहत, बिक्री के लिए निर्धारित समझौता, जिसमें प्रवेश किया जाना है

प्रवर्तक और आबंटित व्यक्ति के बीच, उस तारीख को स्पष्ट रूप से बताना होगा जिस दिन अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है, चूक की स्थिति में प्रवर्तक द्वारा आबंटित व्यक्ति को देय ब्याज की दरें और ऐसे अन्य विवरण, जो हो सके

9.6 यह देखा जा सकता है कि जिस तरह सूचना उपयोगिताएँ चूक के बारे में जानकारी प्रदान करती हैं, उसी तरह बैंक और वित्तीय भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड *(*सूचना उपयोगिता*)* विनियम, *2017* के विनियम *25* और *27* के साथ पठित संहिता की धारा *214* से *216* के तहत संस्थानों को प्रदान किया जाता है, अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ता उसी तरह की जानकारी के साथ आ सकते हैं, जो इस बार स्वयं प्रवर्तक या अचल संपत्ति विकासकर्ता द्वारा प्रदान की जाती है, जिसके आधार पर, कम से कम प्रथम दृष्टया, आवंटनकर्ता को देय और देय राशि से संबंधित "चूक" संहिता की धारा *7* के तहत एक आवेदन में की जाती है। एक बार जब यह प्रथम दृष्टया मामला सामने आ जाता है, तो इसका बोझ पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड पर पड़ जाता है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

एन. सी. एल. टी. के दरवाजे पर एक सट्टा निवेशक है न कि एक व्यक्ति जो वास्तव में एक फ्लैट/अपार्टमेंट खरीदने में रुचि रखता है। वे यह भी बता सकते हैं कि एक अचल संपत्ति बाजार में, जो गिर रहा है, आवंटनकर्ता वास्तव में, रेरा के तहत फ्लैट/अपार्टमेंट पर कब्जा करने के अपने दायित्व के साथ आगे नहीं बढ़ना चाहता है, लेकिन इस जबरदस्त उपाय के माध्यम से, उसके द्वारा पहले से ही भुगतान किए गए धन को वापस प्राप्त करना चाहता है। उपरोक्त को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ताओं के इस तर्क को स्वीकार करना बहुत मुश्किल है कि एन. सी. एल. टी. के समक्ष पूरी तरह से एकतरफा और व्यर्थ सुनवाई होगी, जो रियल एस्टेट परियोजना के प्रबंधन को हटाने की प्रक्रिया को प्रज्वलित करने और/या कॉर्पोरेट देनदार को उसकी मृत्यु की ओर ले जाने में सक्षम होंगे। *[* पैरा *50] [499-*बी-जी*]* *9.7* धारा *7 (4)* के तहत निर्णय के लिए एन. सी. एल. टी. को दी गई *14* दिनों की अवधि निर्देशिका होगी। संहिता की धारा *64 (1)* के तहत, एनसीएलटी के अध्यक्ष या एनसीएलएटी के अध्यक्ष

कानून द्वारा उल्लिखित अवधि को पार करने के लिए एन. सी. एल. टी. या एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा कारणों को ध्यान में रखने के बाद, *14* दिनों की अवधि को *10* दिनों से अधिक की अवधि के लिए बढ़ा सकते हैं। यहां तक कि यह प्रावधान निर्देशिका है, जिसमें कोई परिणाम प्रदान नहीं किया जाता है या तो अवधि बढ़ाई नहीं जाती है, या विस्तार समाप्त होने के बाद। यह भी अच्छे कारण के लिए है कि अदालत का कोई कार्य उसके समक्ष वादी को नुकसान नहीं पहुँचा सकता है। दुर्भाग्य से, एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. दोनों के

पास आवेदनों और अपीलों की बाढ़ से निपटने के लिए पर्याप्त सदस्य नहीं हैं जो उनके सामने हैं। कतार में लगने वाला समय

जो आवेदक उनके दरवाजे पर दस्तक देते हैं, उन्हें बिना उनकी गलती के उनके खिलाफ नहीं रखा जा सकता है। *[* पैरा *52] [500*-सी-ई*] [2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

सुरेंद्र ट्रेडिंग कंपनी बनाम। जुग्गिलाल कमलापत जूट मिल्स कंपनी लिमिटेड और अन्य। *(2017) 16* एससीसी *143:*

[2017] 9 एस. सी. आर. *743*-निर्भर।

बिहार राज्य बनाम। बिहार राज्य भूमि विकास बैंक समिति *(2018) 9* एस. सी. सी. *472: [2018] 7* एस. सी. आर. *1147*-संदर्भित।

संहिता की धारा *21 (6* ए*)* और *25* ए को चुनौती

100 % परियोजना का वित्त पोषण आबंटियों द्वारा किया जाता है। अन्यथा भी, वास्तव में यह स्पष्ट रूप से मनमाना होगा कि आबंटियों को ऋणदाताओं की समिति से हटा दिया जाए, जब वे ऋण में महत्वपूर्ण रूप से रुचि रखते हैं। कॉर्पोरेट देनदार का भविष्य क्योंकि उन्होंने ज्यादातर मामलों में परियोजना के *50* प्रतिशत से लेकर *100%* तक कहीं भी वित्त पोषित किया है। *[* पैरा *54] [502*-सी-जी*]*

10.2 इस तथ्य को देखते हुए कि आवंटी एक समरूप समूह नहीं हो सकते हैं, फिर भी केवल दो तरीके हैं जिन पर वे मतदान कर सकते हैं लेनदारों की समिति-या तो पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को मंजूरी देना या अस्वीकार करना।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

प्रस्तावित समाधान योजना। उप-धारा *(3* ए*)* एक लंबा रास्ता तय करती है

धारा *25* ए के कार्यकरण में महसूस की गई किसी भी कमी को दूर करना जिसमें अधिकृत प्रतिनिधि अब उन सभी वित्तीय लेनदारों की ओर से अपना वोट डालता है जिनका वह प्रतिनिधित्व करता है। यदि वित्तीय लेनदारों के मतदान हिस्से के *50* प्रतिशत से अधिक के वोट से लिया गया निर्णय, जिसका वह प्रतिनिधित्व करता है, वह एक विशेष योजना है।

या तो स्वीकार किया जाए या अस्वीकार किया जाए, यह स्पष्ट है कि मतदान करने वालों में से अल्पसंख्यक, और अन्य सभी, अब इस निर्णय से बाध्य होंगे। विधायिका को प्रयोग करने के लिए जोड़ों में स्वतंत्र खेल दिया जाना चाहिए। कार्यान्वयन में उत्पन्न होने वाली छोटी-मोटी अड़चनें हमेशा हो सकती हैं

बाद में सुलझा लिया। इस प्रकार, धारा *21 (6 ए)* और *25* ए में निहित मशीनरी प्रावधानों के लिए किसी भी चुनौती को दूर किया जाना चाहिए।

[पैरा *55] [503-*डी-एफ*]*

स्विस रिबन बनाम। भारत संघ *(2019) 4* एससीसी *17:*

[2019] 3 एस. सी. आर. *535* पर भरोसा किया।

भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग बनाम भारती एयरटेल लिमिटेड

और ओआरएस। *(2019) 2* एस. सी. सी. *521;* सेलुलर प्रचालक

एसोसिएशन ऑफ इंडिया बनाम ट्राई *(2016) 7* एससीसी *703:*

[2016] 9 एस. सी. आर. *1-*संदर्भित।

'नीचे पढ़ने' का सिद्धांत

11. इस तथ्य को देखते हुए कि संशोधन अधिनियम को संवैधानिक रूप से वैध माना गया है, और यह देखते हुए कि इसकी भाषा है स्पष्ट और असंदिग्ध, संशोधन अधिनियम के स्पष्ट प्रावधानों को सुझाए गए तरीके से पढ़ना संभव नहीं है। *[* पैरा *57] [507-*सी*]*

संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* की व्याख्या

12.1 वित्तीय ऋण को "ऋण" के रूप में परिभाषित किया गया है। ऋण "को संहिता की धारा *3 (11)* और धारा में" दावा "द्वारा परिभाषित किया गया है। *3 (6)* और संहिता की धारा *3 (12)* में "डिफ़ॉल्ट"। इस प्रकार, "ऋण" होने के लिए, इस संबंध में एक दायित्व या दायित्व होना चाहिए।

अनुबंध का उल्लंघन, और यह दावा किया जा सकता है कि भुगतान के इस तरह के अधिकार को निर्णय में कम किया जाए या नहीं। फिर आता है। "डिफ़ॉल्ट ", जो बदले में ऋण के गैर-भुगतान को संदर्भित करता है जब पूरा *[2019] 10* एस. सी. आर.

या ऋण का कोई भी हिस्सा देय और देय हो गया है और कॉर्पोरेट देनदार द्वारा इसका भुगतान नहीं किया जाता है। इसलिए जो बात स्पष्ट है वह यह है कि ऋण भुगतान के अधिकार के संबंध में एक दायित्व या दायित्व है, भले ही वह अनुबंध के उल्लंघन से उत्पन्न हो, जो किसी भी व्यक्ति द्वारा देय है, इसके बावजूद कि उक्त उल्लंघन का कोई निर्णय नहीं है, उसके बाद एक निर्णय या डिक्री या आदेश है। "भुगतान" अभिव्यक्ति फिर से एक ऐसी अभिव्यक्ति है जो "प्रतिफल" को शामिल करने के लिए पर्याप्त लोचदार है, और इसमें पुनर्भुगतान शामिल है। धारा *5 (8)* में "वित्तीय ऋण" की परिभाषा में आगे कहा गया है कि धन के समय मूल्य पर विचार के बदले "ऋण" को "वितरित" किया जाना चाहिए। *[* पैरा *59,60,61] [507-*जी*; 508-*बी, ई-एफ*; 509-*ए-डी*]*

भारत संघ बनाम। रमन आयरन फाउंड्री *(1974) 2* एससीसी

और शहरी विकास प्राधिकरण और अन्न। वी. रंजीत
सिंह राणा *(2012) 4* एससीसी *505 [2012] 2* एससीआर *427*

संदर्भित किया गया।

वेबस्टर्स कॉम्प्रिहेंसिव डिक्शनरी *(*अंतर्राष्ट्रीय*)*
एडन.*)* खण्ड. *2 ;* पी. रामनाथ अय्यर का लॉ लेक्सिकन

2 एन. डी. ई. एन. *,* पुनर्मुद्रण*;* ब्लैक का कानून शब्दकोश *10* वीं संस्करण।

संदर्भित किया गया।

12.2 यह स्पष्ट है कि "वितरण" अभिव्यक्ति का उल्लेख होगा।

आबंटित व्यक्ति के बराबर राशि, जिसका उपयोग परियोजना के निर्माण में किया गया है, और इसलिए रियायती मूल्य पर है। जहां तक आबंटित व्यक्ति का संबंध है *(*आबंटित व्यक्ति के अर्थ में जिसके पास पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

यदि वह फ्लैट/अपार्टमेंट की अंतिम कीमत के लिए भुगतान करता है तो वह किश्तों के रूप में कम भुगतान करेगा*)*। *[* पैरा *61] [509-*ई-जी*; 510-*बी-सी*]*

' थॉमस पी. फिच द्वारा 'बैंकिंग शर्तों का शब्दकोश'

दूसरा संस्करण*;* एल. एम. ए. के लिए अधिनियम उधारकर्ता की मार्गदर्शिका

वध और मई द्वारा निवेश श्रेणी समझौते

पाँचवाँ संस्करण*, 2017-*संदर्भित।

12.3 जब धारा *5 (8)* के साथ तुलना की जाती है, तो यह स्पष्ट है कि धारा *5 (8)* की उत्पत्ति निवेश के उद्देश्यों के लिए निहित "वित्तीय ऋण" की परिभाषा के कारण हुई है। श्रेणी समझौते। यह प्रस्तुत किया गया था कि जहां तक व्युत्पन्न लेनदेन का संबंध है, यह स्पष्ट है कि केवल धन ही धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध दिया जाता है और

लेन-देन जो "उधारकर्ताओं" और "ऋणदाता" के बीच एक शुद्ध बिक्री समझौता है, संभवतः धारा *5 (8)* में उल्लिखित किसी भी श्रेणी के भीतर फिट नहीं कहा जा सकता है। प्रस्तुतिकरण से यह स्पष्ट है कि लेन-देन की एक विस्तृत श्रृंखला पैराग्राफ *(*एफ*)* द्वारा समाहित की जाती है और पैराग्राफ *(*एफ*)* का सटीक दायरा अनिश्चित है। समान रूप से, पैराग्राफ *(*एफ*)* एक "कैच ऑल" प्रावधान प्रतीत होता है जो वास्तव में अवशिष्ट प्रकृति का है, और जो इसके भीतर ऐसे लेनदेन को शामिल करेगा जो वास्तव में धारा *5 (8)* के किसी भी अन्य उपखंड के अंतर्गत नहीं आते हैं। और अब धारा *5 (8) (*च*)* की सटीक भाषा पर आते हैं। सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण, उपखंड एक अवशिष्ट प्रावधान प्रतीत होता है जो "सभी को पकड़ता है"। प्रकृति। यह "किसी भी राशि" और "किसी भी अन्य लेन-देन" शब्दों से स्पष्ट है, जिसका अर्थ है कि जो राशि "लेन-देन" के

तहत "जुटाई" जाती है, जो किसी अन्य खंड में शामिल नहीं है, वह वित्तीय ऋण के बराबर होगी यदि उनका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव था। 'लेन-देन' अभिव्यक्ति को अनुभाग द्वारा परिभाषित किया गया है।

3 (33) . "कोई अन्य लेन-देन" अभिव्यक्ति में एक शामिल होगा

निगमित देनदार को निधियों के अंतरण के लिए लिखित व्यवस्था और इस प्रकार स्पष्ट रूप से अचल संपत्ति विकासकर्ताओं को आवंटनकर्ताओं द्वारा निर्माण के विभिन्न चरणों में किश्तों का भुगतान करने पर किस प्रकार की वित्तपोषण व्यवस्था शामिल होगी, ताकि वे स्वयं परियोजना का आंशिक या पूरी तरह से वित्तपोषण कर सकें। उपखंड *(च)* इस प्रकार पठित धारा *5 (8)* उन लेन-देनों के तहत जुटाई गई राशियों को इसके भीतर समाहित कर देगी जो आवश्यक रूप से ऋण लेन-देन नहीं हैं, जब तक कि उनका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव है। *[* पैरा *63-66] [511-*ई-एफ*; 512-*सी-एच*; 513-*ए*] [2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

स्लॉटर और मई पांचवें संस्करण, *2017* द्वारा एल. एम. ए. के निवेश ग्रेड समझौतों के लिए अधिनियम उधारकर्ता की मार्गदर्शिका; कोलिन्स अंग्रेजी शब्दकोश और थिसॉरस द्वितीय संस्करण।

2000 – संदर्भित किया गया।

12.4 इन परिभाषाओं के अवलोकन से पता चलेगा कि भले ही याचिकाकर्ताओं का यह कहना सही हो कि "उधार लेना" अस्थायी उपयोग के लिए धन का ऋण है, लेकिन जरूरी नहीं कि उनका यह कहना सही हो कि लेन-देन ऋणदाता को धन वापस दिए जाने में समाप्त होना चाहिए। "उधार" अभिव्यक्ति व्यापक है।

घर खरीदारों द्वारा एक रियल एस्टेट डेवलपर को "अस्थायी उपयोग" के लिए दिए गए अग्रिम को शामिल करने के लिए पर्याप्त है, अर्थात घर में उपयोग के लिए।

निर्माण परियोजना तब तक के लिए है जब तक कि समझौते का उद्देश्य घर खरीदारों को पैसे के बराबर कुछ वापस देना है। इन मामलों में "कुछ समकक्ष" स्पष्ट रूप से फ्लैट/अपार्टमेंट है। अभिव्यक्ति भी महत्वपूर्ण है। "वाणिज्यिक प्रभाव "। वाणिज्यिक "में आम तौर पर ऐसे लेनदेन शामिल होते हैं जिनका मुख्य उद्देश्य लाभ होता है। धागे को एक साथ पीस करना, इसलिए, जब तक कि एक राशि के तहत "उठाया" जाता है

अचल संपत्ति समझौता, जो मुख्य उद्देश्य के रूप में लाभ के साथ किया जाता है, ऐसी राशि को धारा *5 (8) (*एफ*)* के भीतर शामिल किया जाएगा क्योंकि डेवलपर और घर खरीदार के बीच बिक्री समझौते का उधार लेने का "वाणिज्यिक प्रभाव" होगा, जिसमें धन का भुगतान किया जाता है। अस्थायी उपयोग के लिए अग्रिम ताकि ऋणदाता को एक फ्लैट/अपार्टमेंट वापस दिया जाए। दोनों पक्षों के समान "वाणिज्यिक" हित हैं- अचल संपत्ति विकासकर्ता जो अपार्टमेंट की बिक्री पर लाभ कमाना चाहता है, और फ्लैट/अपार्टमेंट खरीदार जो अपार्टमेंट की बिक्री से लाभ उठा रहा है। इस प्रकार, यह कहने में कोई कठिनाई नहीं हो सकती है कि अचल संपत्ति परियोजनाओं के तहत आबंटियों से जुटाई गई राशि को वास्तव में, संशोधन अधिनियम द्वारा पेश किए गए स्पष्टीकरण के बिना भी धारा *5 (8) (*च*)* के तहत शामिल किया जाएगा। *[* पैरा *67] [513-*ई-एच*; 514-*ए*]*

12.5 दिवालियापन कानून सुधार समिति की रिपोर्ट

नवंबर, *2015* और विशेष रूप से 'बॉक्स *5.2*-आई. आर. पी. के लिए ट्रिगर' का पैराग्राफ *3*, जिसके कारण संहिता लागू हुई, संहिता के प्रावधानों को समझने में एक महत्वपूर्ण मार्गदर्शक है। हालांकि, जहां संहिता के प्रावधान, जैसा कि संहिता के उद्देश्यों के आलोक में समझा गया है, स्पष्ट हैं, तथ्य यह है कि एक पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड से।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

विशाल विवरण यह इंगित करने के लिए एक शब्द उठाया जाता है कि सभी वित्तीय लेनदारों के पास ऐसे देनदार होने चाहिए जिन पर "पूरी तरह से" धन बकाया हो।

जानबूझकर कम रखा गया-केवल एक लाख रुपये पर-यह स्पष्ट करते हुए कि छोटे व्यक्ति भी वित्तीय लेनदारों के रूप में संहिता को लागू कर सकते हैं *(*क्योंकि वित्तीय लेनदारों में डिबेंचर धारक और बांड धारक शामिल हैं*)*, साथ ही बैंकों और वित्तीय संस्थानों को भी जिन्हें करोड़ों रुपये का भुगतान करना पड़ सकता है। *[* पैरा *68] [514*-बी-डी*]* *12.6* यह कि यह संशोधन वास्तव में स्पष्टीकरणात्मक है, दिवाला समिति की रिपोर्ट द्वारा भी स्पष्ट किया गया है, जो स्पष्ट रूप से इसका उपयोग करती है।

"स्पष्ट" शब्द यह दर्शाता है कि दिवाला विधि समिति ने यह भी सोचा था कि चूंकि घर खरीदारों को धारा *5 (8) (*च*)* के भीतर शामिल किया जाएगा या नहीं, इस पर अलग-अलग निर्णय और संदेह उठाए गए थे, इसलिए इन संदेहों को स्पष्ट रूप से यह कहकर दूर करना सबसे अच्छा था कि उन्हें इस तरह से कवर किया जाएगा।

धारा *5 (8) (*च*)* का स्पष्टीकरण। संयोग से, दिवाला विधि समिति को स्वयं इसमें कोई संदेह नहीं था कि 'के वित्तपोषण को देखते हुए

आबंटियों द्वारा परियोजना, वे मूल रूप से अधिनियमित संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* के अंतर्गत आते हैं। *[* पैरा *69] [514*-ई-एफ*]*

कृषि उत्पादन मंडी समिति बनाम। शंकर इंडस्ट्रीज *(1993) 3* पूरक। एससीसी *361: [1993] 1* एससीआर *1037 -*

एक अच्छा कानून नहीं रखा।

पी. कासिलिंगम और अन्य। वी. पी. एस. जी. प्रौद्योगिकी महाविद्यालय और अन्य। *(1995) 2* पूरक। एस. सी. सी. *328: [1995] 2* एससीआर *1061;* जागीर सिंह और अन्य। वी. बिहार राज्य और अन्र. *(1976) 2* एससीसी *942: [1976] 2* एससीआर *809;* महालक्ष्मी ऑयल मिल्स बनाम। आंध्र प्रदेश राज्य और अन्य। *(1989) 1* एस. सी. सी. *164 [1988] 2* पूरक। एससीआर *1088;* भारत कॉप। बैंक *(*मुंबई*)* लिमिटेड बनाम कॉप। बैंक कर्मचारी संघ *(2007) 4* एस. सी. सी. *685: [2007] 4* एस. सी. आर. *347;* पश्चिम बंगाल राज्य और अन्य। वी. संबद्ध ठेकेदार *(2015)*

एससीसी *32 [2014] 10* एससीआर *426*-संदर्भित।

12.7 विधायिका को संशोधन के माध्यम से शब्दों को डालने से नहीं रोका गया है जो एक संपूर्ण *[2019] 10* एस. सी. आर. भी हो सकता है।

परिभाषा। न्यायालय द्वारा किसी कानून की व्याख्या के उद्देश्यों के लिए एक विस्तृत परिभाषा क्या है, जो नहीं हो सकती है।

विधायिका को बाध्य करता है जब वह संशोधन के माध्यम से क़ानून में कुछ जोड़ती है। *[पैरा 73] [518-डी]*

12.8 यह निवेदन कि धारा *5 (8) (च)* को उपखंड *(ए)* से *(ई)* और *(जी)* से *(आई)* के साथ एक समाज के रूप में परिभाषित किया जाना चाहिए, और इस प्रकार इसका अर्थ केवल ऋण या अन्य वित्तीय लेनदेन के लिए होगा।

जिसमें दोनों छोरों पर धन शामिल होगा, इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है क्योंकि धारा *5 (8) (च)* स्पष्ट रूप से एक अवशिष्ट "सभी को पकड़ने" का प्रावधान है, जिसमें उन मामलों को शामिल किया गया है जो दूसरे के भीतर शामिल नहीं हैं।

उपखंड। इसके अलावा, एक समाज को केवल निर्माण का नियम होने के नाते वर्तमान मामले में लागू नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह स्पष्ट है कि अवशिष्ट प्रावधान में व्यापक शब्दों का उपयोग जानबूझकर किया गया है, ताकि "वित्तीय ऋण" की परिभाषा का दायरा उन मामलों को शामिल किया जा सके जो धारा *5 (8)* के अन्य उपखंडों में नहीं पाए जाते हैं। *[पैरा 74-75] [518-E-F; 522-F]*

संपदा शुल्क नियंत्रक *v.* कांतिलाल त्रिकमलाल *(1976) 4* एससीसी *643: [1977] 1* एस. सी. आर. *9;* सुब्रमण्यम स्वामी बनाम भारत संघ *(2016) 7* एससीसी *221: [2016] 3* एससीआर *865*

संदर्भित किया गया।

12.9 जहाँ तक संबंध का संबंध है, धारा *5 (8) (च)* में जोड़े गए स्पष्टीकरण के तहत एक काल्पनिक कथा के प्रभाव के संबंध में, एक से जुटाई गई कोई भी राशि

एक अचल संपत्ति परियोजना के तहत आबंटित व्यक्ति को एक ऐसी राशि माना जाएगा जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव होगा। यद्यपि एक डीमिंग प्रावधान यह समझने के लिए है कि वास्तव में क्या नहीं है, जिससे विषय वस्तु को वास्तविक माना जाना आवश्यक हो जाता है, फिर भी कई अधिकारियों और निर्णयों से पता चलता है कि एक डीमिंग फिक्शन का उपयोग किसी विशेष निर्माण को संदेह से परे रखने के लिए भी किया जा सकता है जो अन्यथा अनिश्चित हो सकता है। यह स्पष्ट है कि स्पष्टीकरण द्वारा उपयोग की जाने वाली काल्पनिक धारणा इस तथ्य को संदेह से परे रखने के लिए है कि आबंटियों को संहिता की धारा *5 (8) (च)* में निहित अधिनियमित भाग के भीतर वित्तीय लेनदारों के रूप में माना जाना चाहिए। *[पारस 76,83,84] [522-जी; 525-बी-सी; 528-ए]*

एम. वेणुगोपाल बनाम संभागीय प्रबंधक, एल. आई. सी. *(1994) 2* एस. सी. सी. *323 [1994] 1* एस. सी. आर. *433;* आयकर आयुक्त, बॉम्बे बनाम। बॉम्बे ट्रस्ट कॉर्पोरेशन ए. आई. आर. *1930* पी. सी

54 ; के. कामराज नादर बनाम। कुंजू थेवर और ओआरएस।

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। & एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

आकाशवाणी *1958* एससी *687: [1959]* एससीआर *583;* दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड और ए. एन. आर. वी. राजस्थान राज्य
और ओआरएस। *(1996) 2* एससीसी *449: [1996] 1* एससीआर *518;*

दाइची सैंक्यो कंपनी लिमिटेड बनाम। जयराम

चिगुरुपति और ओआरएस। *(2010) 7* एससीसी *449: [2010] 8* एस. सी. आर. *251;* श्री पृथ्वी कॉटन मिल्स लिमिटेड और अन्र। वी. ब्रोच बरो नगरपालिका और अन्य। *(1969) 2* एससीसी *283: [1970] 1* एससीआर *388;* हिंदुस्तान कोऑपरेटिव

हाउसिंग बिल्डिंग सोसाइटी लिमिटेड बनाम। पंजीयक,
सहकारी समितियाँ और अन्र। *(2009) 14* एस. सी. सी. *303:*

[2009] 2 एस. सी. आर. *331*-संदर्भित।

ईस्ट एंड ड्वेलिंग्स कं. लिमिटेड बनाम फिन्सबरी बरो

परिषद *(1952)* अपील मामले *109*-निर्दिष्ट।

स्ट्राउड का शब्दों और वाक्यांशों का न्यायिक शब्दकोश

सातवां एडन। *2008* - संदर्भित किया गया।

12.10 संशोधन अधिनियम द्वारा स्पष्टीकरण केवल उन संदेहों को स्पष्ट करने के लिए जोड़ा गया था जो इस बारे में उत्पन्न हुए थे कि क्या घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को धारा *5 (8) (*च*)* के भीतर शामिल किया गया था। संशोधन अधिनियम द्वारा संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* में जोड़ा गया स्पष्टीकरण वास्तव में मूल धारा का दायरा नहीं बढ़ाता है क्योंकि घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को धारा *5 (8) (*च*)* के भीतर शामिल किया जाएगा क्योंकि यह मूल रूप से था।

खड़ा हो गया। वैधानिक व्याख्या के मामले के रूप में, वह व्याख्या, जो विचाराधीन क़ानून के उद्देश्यों के अनुरूप है,

विशेष रूप से जब एक लाभकारी कानून से निपटा जाता है, तो हमेशा बेहतर व्याख्या या "रचनात्मक व्याख्या" होती है जो

यह अधिकार की आधुनिक प्रवृत्ति है। इस प्रकार, आवंटनकर्ताओं/घर खरीदारों को संहिता की शुरुआत से ही धारा *5 (8) (*एफ*)* में शामिल किया गया था, स्पष्टीकरण *2018* में केवल उन संदेहों को स्पष्ट करने के लिए जोड़ा गया था जो उत्पन्न हुए थे। *[* पैरा *85-86] [528-C-F]*

हीरालाल रतनलाल आदि। उत्तर प्रदेश और उत्तर प्रदेश का राज्य। *(1973) 1* एस. सी. सी. *216: [1973] 2* एस. सी. आर. *502;* एरा *(*डॉ. मंजुला क्रिपेंडॉर्फ के माध्यम से*) v.* राज्य *(*दिल्ली का राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र*)* और ए. एन. आर. *(2017) 15* एससीसी *133: [2017] 7* एस. सी. आर. *924;* एस. सुंदरम पिल्लई बनाम वी. आर. पट्टाबीरमन *(1985) 1* एस. सी. सी.

591 [1985] 2 एस. सी. आर. *643*-- संदर्भित।

13. उन राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों में जहां केवल अंतरिम या कोई निर्णय अधिकारी/रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण नहीं है और/*[2019] 10* एस. सी.

या अपीलीय न्यायाधिकरण की नियुक्ति/स्थापना की गई है, राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों को स्थायी नियुक्त करने का निर्देश दिया गया है

निर्णय अधिकारी, निर्धारित अवधि के भीतर एक रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण अपीलीय न्यायाधिकरण। संशोधन की संवैधानिक वैधता की घोषणा को देखते हुए यह बिल्कुल आवश्यक है कि एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी.

संहिता के तहत आम तौर पर और विशेष रूप से अचल संपत्ति से उत्पन्न होने वाले मुकदमों से निपटने के लिए पर्याप्त सदस्यों के साथ। इस उद्देश्य के लिए, भारत संघ इस ओर से कदम उठाएगा। *[* पारस *87,88] [529-*ई-जी*]*

निखिल मेहता एंड संस *(*एचयूएफ*)* बनाम। ए. एम. आर. अवसंरचना

लि. *(*कंपनी अपील *(*एटी*) (*दिवाला*)* सं. *07*

2017); चित्रा शर्मा और अन्य। वी. भारत संघ *2018*

(9) स्केल *490;* बिक्रम चटर्जी बनाम। भारत संघ

2018 (11) स्केल *129* संदर्भित है।

मामला कानून संदर्भ

संदर्भित किया गया है

पैरा *3*

2018 (9) स्केल *490*

पैरा *4*

2018 (11) स्केल *129*

संदर्भित किया गया है

[1985] 2 एससीआर *643*

संदर्भित किया गया है

पैरा *8*

(2015) 1 एससीसी *166*

संदर्भित किया गया है

पैरा *25*

[2008] 9 एससीआर *346*

संदर्भित किया गया है

पैरा *27*

[2019] 1 एससीआर *682*

संदर्भित किया गया है

पैरा *29*

(2018) 1 एस. सी. सी. *407*

उस पर भरोसा करें

पैरा *30*

[2019] 3 एससीआर *535*

उस पर भरोसा करें

पैरा *31*

38,39 , 45

48.55

[1959] एससीआर *279*

उस पर भरोसा करें

पैरा *33,*

34 , 38 , 3

[2005] 1 एससीआर *334*

उस पर भरोसा करें

पैरा *34*

[2018] 1 एससीआर *533*

उस पर भरोसा करें

पैरा *34*

[1974] 3 एससीआर *760*

उस पर भरोसा करें

पैरा *38,*

[1980] एससीआर *500*

उस पर भरोसा करें

पैरा *39* वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड एंड ए. एन. आर. वी. भारत और ओआरएस का संघ।

[1993] 3 एससीआर *616*

उस पर भरोसा करें

पैरा *39*

[2004] 3 एससीआर *982*

उस पर भरोसा करें

पैरा *39*

[1973] 3 एससीआर *39*

पैरा *41*

संदर्भित किया गया है

[2014] 6 एससीआर *873*

संदर्भित किया गया है

पैरा *41*

(2017) 9 एससीसी *1*

उस पर भरोसा करें

पैरा *45*

[2017] 7 एससीआर *797*

संदर्भित किया गया है

पैरा *45*

[2017] 9 एससीआर *743*

उस पर भरोसा करें

पैरा *52*

[2018] 7 एससीआर *1147*

संदर्भित किया गया है

पैरा *52*

(2019) 2 एस. सी. सी. *521*

संदर्भित किया गया है

पैरा *56*

[2016] 9 एससीआर *1*

संदर्भित किया गया है

पैरा *56*

[1974] 3 एससीआर *556*

पैरा *60*

संदर्भित किया गया है

[2012] 2 एससीआर *427*

संदर्भित किया गया है

पैरा *60*

[1995] 2 एससीआर *1061*

पैरा *70*

संदर्भित किया गया है

[1993] 1 एससीआर *1037*

आयोजित नहीं किया गया

अच्छा कानून

पैरा *72*

[1976] 2 एससीआर *809*

संदर्भित किया गया है

पैरा *72*

[1988] 2 पूरक। एस. सी. आर. *1088* संदर्भित

पैरा *72*

[2007] 4 एससीआर *347*

संदर्भित किया गया है

पैरा *72*

[2014] 10 एससीआर *426*

पैरा *72*

संदर्भित किया गया है

[1977] 1 एस. सी. आर *9*

संदर्भित किया गया है

पैरा *74*

[2016] 3 एससीआर *865*

संदर्भित किया गया है

पैरा *74*

[1994] 1 एससीआर *433*

संदर्भित किया गया है

पैरा *77*

ए. आई. आर *1930* पी. सी. *54*

संदर्भित किया गया है

पैरा *78*

[1959] एससीआर *583*

संदर्भित किया गया है

पैरा *78*

[1996] 1 एससीआर *518*

संदर्भित किया गया है

पैरा *79*

[2010] 8 एससीआर *251*

पैरा *79*

संदर्भित किया गया है

[1970] 1 एससीआर *388*

संदर्भित किया गया है

[2009] 2 एससीआर *331*

संदर्भित किया गया है

पैरा *84*

[1973] 2 एससीआर *502*

संदर्भित किया गया है

पैरा *85*

[2017] 7 एससीआर *924*

संदर्भित किया गया है

पैरा *85*

भारत के संविधान के अनुच्छेद *32* के तहत

के साथ

लिखित याचिका *(*सिविल*)* सं। *99 , 124 , 121 , 129 , 130 , 135 , 201 , 147 ,*

193 , 156 , 183 , 166 , 163 , 194 , 176 , 205 , 173 , 189 , 188 , 185 , 177 , 214 , 303 , 195 , 197 , 196 , 243 , 198 , 199 , 200 , 309 , 217 , 230 , 304 , 258 , 221 , 229 , 241 , 293 , 310 , 242 , 280 , 261 , 263 , 272 , 362 , 358 , 281 , 277 , 311 , 279 , 283 , 366 , 287 , 284 , 312 , 294 , 989 , 320 , 321 , 319 , 386 , 396 , 345 , 328 , 347 , 344 , 369 , 916 , 350 , 353 , 355 , 361 , 354 , 402 , 412 , 357 , 411 , 505 , 374 , 377 , 389 , 829 , 640 , 454 , 409 , 398 , 407 , 441 , 426 , 410 , 418 , 485 , 425 , 535 , 437 , 442 , 468 , 491,566 , 457 , 614 , 544 , 483 , 669 , 529 , 492 , 532 , 540 , 522 , 503 , 506 , 513 , 530 , 555 , 634 , 580 , 587 , 682 , 585 , 613 , 571 , 578 , 600 , 589 , 610 , 648 , 673 , 629 , 638 , 597 , 636 , 632 , 642 , 644 , 655 , 643 , 668 , 671 , 678 , 702 , 704 , 694 , 822 , 807 , 713 , 714 , 990 , 824 , 739 , 745 , 806 , 846 , 904 , 800 , 808 , 805 , 821 , 831,950 , 850 , 830 , 858 , 840 , 877 , 868 , 855 , 871,927 , 861 , 860 , 878 , 913 , 909 , 905 , 922 , 918 , 919 , 941 2019 की सिविल अपील संख्या *2019* की सिविल अपील संख्या *1486*।

डॉ. अभिषेक मनु सिंघवी, निखिल नय्यर, नीरज किशन कौल,

डॉ. भारत भूषण परसून, कृष्णन वेणुगोपाल, गोपाल

शंकरनारायणन, अरविंद दत्तार, जयंत भूषण, डॉ. ए. एम. सिंघवी, श्याम दीवान, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुश्री प्रिथा श्रीकुमार अय्यर, अजीम सैमुअल, सुश्री वसुधा शर्मा, सुश्री नेहा माथेन, नवीन हेगड़े, सुश्री मानसी बिंजराजका, सुमेश धवन, सुश्री वत्सला काक, विवेक सिब्बल, सुश्री अपूर्वा चौधरी, सुश्री गीतिका शर्मा, विकास तिवारी, सुनील प्रकाश शर्मा, के. दीपराज, राकेश कुमार-आई, सुश्री आरती राठौर, अनुपम शर्मा, जॉबी पी. वर्गीज, अभिनव अंकित, निपुण मल्होत्रा, अंशुमान साहनी, जितेंद्र कुमार, पी. वी. योगेश्वरन, ऋषि कपूर, आशीष कुमार उपाध्याय, देवांशु सजलान, आकाश लांबा, दीपक जोशी, प्रणय गोयल, निखिल रंजन, सुश्री अपूर्व कौशिक, डॉ. एस. के. वर्मा, श्रीमती प्रिया पुरी, एम. आर. शमशाद, आदित्य समद्दर, सुश्री सारा हक, योगेश पचौरी, उदित अरोड़ा, संजय कुमार त्यागी, सुश्री बी. विजयलक्ष्मी मेनन, पुलकित देवड़ा, पायनियर यू।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

उदित गुप्ता, सिल्विन शर्मा *(*मेसर्स के लिए*)*। उदित किशन एंड एसोसिएट्स*)*, सुश्री अर्चना पाठक दवे, सुश्री अंकिता चौधरी, विराग गुप्ता, मनीष शर्मा, रजनीश सिंह, पीयूष कांत रॉय, कुणाल चटर्जी, सुश्री वर्षा बनर्जी, आशु कंसल, सुश्री स्तुति वत्स, मिलन सिंह नेगी, टी. वी. एस. राघवेंद्र श्रेयस, मृगांक प्रभाकर, नितिन वाधवा, सुश्री मीशा

रोहतगी मोहता, ध्रुव रोहतगी, नकुल मोथा, सुश्री सोनम प्रिया, शोवित सिंह, अनुराग सिंह, राहुल मोहन गौतम, जितेंद्र गुप्ता, संचार आनंद, रोहन गुप्ता, देवेंद्र सिंह, ज़ोरावर सिंह, विवेक किशोर, देबू प्रीयो पाल, मान्यता लोढ़ा, सुश्री संजना सद्दी, अंबुज अग्रवाल, सुश्री स्वाति चौधरी, सुश्री अनिंदिता मित्रा, यादव नरेंदर सिंह, आशुतोष यादव, जगदीश प्रसाद, राजीव कुमार शर्मा, सेंथिल जगदीशन, सुश्री सोनाक्षी मल्हन, सुश्री सुरीती चौधरी, सुश्री मृणाल कंवर, अभिमन्यु भंडारी, सुश्री नताशा गर्ग, अराव तिवारी, नवीन कुमार, सैयद मेहदी इमाम,

मो. नौमान उल हक, वीदेह वैश्य, श्रीमती शामम अनीस, सुश्री शीना ताकी, श्रीमती बीना गुप्ता, क्षितिज वैभव, सुश्री सुबर्ण दुबे, सुश्री कनिष्क प्रसाद, सुश्री विजिया सिंह, सुश्री श्रुति शिवकुमार, प्रेम प्रकाश, उज्ज्वल बनर्जी, स्वप्निल गुप्ता,

शिवमबिका सिन्हा, राजेंद्र गुप्ता, आकाश खुराना, नीलाम्बिका सिंह, रुद्रजीत घोष, सुश्री अंकिता सिन्हा, समीर अभ्यंकर, शेखर कुमार, तेजास पटेल, राकेश के. शर्मा, राज कमल, डी. के. शर्मा, गौरव केजरीवाल, मीता शर्मा, सुजीत केशरी, गौरव, रोहित गुप्ता, कौशिक

पोद्दार, अंशु भनोट, अनुज मिर्धा, सुश्री सुरभी मेहता, अमन वचेर, धीरज, आशुतोष दुबे, अभिषेक चौहान, श्रीमती अंशु वचेर, श्रीमती राजश्री दुबे, श्रीमती मधुरिमा मृदुल, अरुण नागर, पी. एन. पुरी, विवेक सिब्बल, राहुल शर्मा, यश पटेल, पी. एन. पुरी, विकास तिवारी, धर्मेंद्र कुमार सिन्हा, कुमार दीपराज, सुश्री चारू अंबवानी, सुश्री गरिमा गोयल, सुश्री आकांक्षा नेहरा, सुश्री अदिति पुंधीर, अभिषेक अग्रवाल, जितेंद्र चौधरी, सुश्री शिल्पा चौहान, राजेश सिंह, विवेक जैन, सुश्री सुचित्रा कुंभट, रजत जोसेफ। सुश्री रंजीता रोहतगी, सुश्री रुचि कोहली, रामेश्वर प्रसाद गोयल, अनुराग, अंकुर प्रकाश, अमर गुप्ता, दक्ष अहलूवालिया, मनीष झा, सुश्री पल्लवी कुमार, अधिराज गुप्ता, दिव्यम अग्रवाल, पुनीत सिंह बिंद्रा, रजनीश सिंह, सुश्री सिमरान जीत, सनमप्रीत सिंह, हरीश पांडे, पराग एम. श्रॉफ, सुश्री महिमा सी. श्रॉफ, संचित गार्गा, रक्षित गोयल, श्रीराम *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

पी., सुमीर सोधी, अमन नंदराजोग, सुश्री आरजू अनेजा, आशीष तिवारी, श्रुतंजय भारद्वाज, सी. जॉर्ज थॉमस, ए. खन्ना, संतोष कुमार-*I*, अभय कुमार, महेश अग्रवाल, ऋषि अग्रवाल, परमिंदर सिंह, सुश्री आस्था मेहता, सुश्री श्रुति अरोड़ा, सुश्री सनम त्रिपाठी, सिमरजीत एच. विर्क, विनायक भंडारी, ई. सी. अग्रवाल, शिवेंद्र द्विवेदी, अक्षय शर्मा, विकास शर्मा, राजेश महाले, प्रमोद सचदेवा, सौरभ मिश्रा, ओंकार सिंह, अरुण वर्मा, प्रतीक गुप्ता, कृष्ण देव जगरलामुदी, सुश्री रिया अरोड़ा, अतुल शर्मा, अभिषेक शर्मा, एशली चे दुबे, स्वास्तिक वर्मा, वैभव गग्गर, संचित उप्पल, सुश्री सुमेधा डांग, तुषार सिंह, डॉ. सुरेंद्र सिंह हुड्डा, सुश्री पूजा धर, संजीव कुमार, एच. के. नाइक, सुश्री पद्म चौधरी, रजनीश, प्रशांत कटारा, रोहित मेहरा, देबाशीष मिश्रा, एम. पी. पार्थिबन, राजेश पी., मनोरंजन शर्मा, प्रशांत जैन, कुमार मिहिर, सुश्री गुंजन शर्मा, मोहित चौधरी, सुश्री पूजा शर्मा, कुणाल सचदेवा, अनूप मिश्रा, बलविंदर सिंह सूरी, सुश्री गरिमा शर्मा, सुश्री सृष्टि गुप्ता *(*मेसर्स के लिए*)*। किंग्स एंड अलायंस एलएलपी*)*, सतीश कुमार, प्रणब प्रकाश, सुमित रॉय, वरुण पांडे, नरेंद्र सिंह यादव, संतोष कुमार-आई, मेसर्स। मित्तर एंड मित्तर कंपनी, आशुतोष झा, एन. दीपक, विजय कुमार, राहुल कुमार सिंह, आर. सी. शर्मा, सुश्री कामाक्षी एस. महलवाल, सुश्री सोनिया दुबे, सुश्री कंचन

यादव, एम/एस। कानूनी विकल्प, सिद्धार्थ जोशी, आर. माहेश्वरी, गोपाल सिंह चौहान, एस. मुथु कृष्णन, सुश्री दिव्या चौधरी, सौरभ त्रिवेदी, मनीष पालीवाल, विकास कुमार, सुश्री वत्सला काक, सुमेश धवन *(*मैसर्स कॉर्पोरेट लीगल पार्टनर्स के लिए*)*, अधिवक्ता। याचिकाकर्ताओं/अपीलार्थी के लिए। के. के. वेणुगोपाल, भारत के अटॉर्नी जनरल, तुषार मेहता, एसजी, सुश्री माधवी दीवान, एएसजी, आर. बालासुब्रमण्यम, मुकुल गुप्ता, सुश्री गीता लूथरा, वरिष्ठ अधिवक्ता। , सुश्री श्रद्धा देशमुख, कानू अग्रवाल, चिनमयी

चंद्रा, राजीव रंजन, राजन कुमार चौरसिया, सचिन शर्मा, अरविंद कुमार शर्मा, गार्गी के., रजत नायर, राज बहादुर, ए. वेनायगम।

बालन, वी. इलांचेझियान, सलीम इनामदार, सुश्री प्रज्ञा बघेल, रवि सहगल, तेजास संघराजका, सुनील फर्नांडीस, सुश्री सुजाता कुर्दुकर, सुश्री राशी बंसल, पी. नीरोप, चंदन कुमार, मनोज सी. मिश्रा, शोहित चौधरी, सुश्री अप्पाब्रिता साहा, पंकज अग्रवाल, वैभव अग्रवाल, केतन पॉल, श्रीमती अनिल कटियार, बी. करुणाकरन, मोहम्मद। ताबिशिया, एस. गौतम, सुश्री नेहा मलिक, सुश्री शालिनी सिन्हा, अमित किमोथी, वैभव कुमार, राजीव कुमार सिन्हा, नरेंद्र कुमार, पायनियर उरबान लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

वैभव शर्मा, राहुल जोशी, निकिलेश रामचंद्रन, सुनील दलाल, एस. एस. रे, सुश्री राखी रे, अमित अग्रवाल, अनिकेत दीपक अग्रवाल, परवीन कुमार अग्रवाल, अभिषेक ग्रोवर, संजय जैन, सुश्री प्रीति सिंह, सुधांशु पालो, गौतम दास, रवीन आर. दुबे, सुश्री मधुष्मिता बोरा, रोहित कुमार सिंह, सुमंत डे, अभय प्रताप सिंह, पृथ्वी गर्ग, सिद्धार्थ मेहता, लज़ाफीर अहमद, साजी जॉर्ज, वी. के. बीजू, तसनीम अहमदी, सुधीर कुमार गुप्ता, मनीष गुप्ता, सतीश कुमार, के. परी वेंधन, चारू सांगवान, राजीव शंकर द्विवेदी, सुश्री पल्लवी मिश्रा। संजय सरीन, तरुण राणा, आदित्य सरीन, दिनकर कालरा, विभोर गर्ग, दिनकर कालरा, राजीव रंजन द्विवेदी, सुश्री मुक्ति चौधरी, तरुण गुप्ता, अतुल कुमार, अभिमन्यु, पी. वी. दिनेश, सुश्री सिंधु टी. पी., मुकुंद पी. उन्नी, आर. एस. लक्ष्मण, बिनेश के., अश्विन कुमार सिंह *(*मेसर्स के लिए*)*। इंडियालॉ*)*, जतिन सहगल, रेमन सिंह, अधिरथ सिंह, स्नेहाशीष मुखर्जी, अजमत हयात अमानुल्लाह, सर्वम रितम खरे, उर्वी कुथियाला, सुश्री वृंदा

कपूर, एम/एस। एस लीगल, सुश्री मंजीत कृपाल, चायन सरकार, करण बिंद्रा, अंजू। के. वर्की, सुभ्रो सान्याल, सुश्री गरिमा बजाज, प्रदीप ढींगरा, सुश्री शालिनी ढींगरा, सत्य रंजन स्वैन, राजेश सिंह चौहान, लिजू वी. स्टीफन, जेम्स पी. थॉमस, मो. अपजल अंसारी, सुश्री इंदु जैकब, मोहम्मद। फरहान खान, फराह हाशमी, मो. शाहिद अनवर, अधिवक्ता। उत्तरदाताओं के लिए।

प्रतिवादी-व्यक्तिगत *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

आर. एफ. नरीमन, जे. *1.* इस न्यायालय में दायर की गई बड़ी संख्या में रिट याचिकाएं इसकी संवैधानिक वैधता को चुनौती देती हैं।

(इसके बाद "संहिता" के रूप में संदर्भित*)*, तैयार की गई एक रिपोर्ट के अनुसार दिवाला विधि समिति द्वारा दिनांक *26* मार्च, *2018 (*इसके बाद "दिवाला समिति रिपोर्ट" के रूप में संदर्भित*)*। इस तरह के संशोधनों ने अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं को "वित्तीय लेनदार" बना दिया ताकि वे अचल संपत्ति डेवलपर के खिलाफ इसकी धारा *7* के तहत संहिता लागू कर सकें। इसके अलावा, वित्तीय लेनदार होने के नाते, वे अधिकृत प्रतिनिधियों द्वारा लेनदारों की समिति में प्रतिनिधित्व करने के हकदार हैं। संहिता में किए गए संशोधन इस प्रकार हैं:

दिवालियापन के प्रावधान और

बैंकरप्टी कोड, *2016* चुनौतीपूर्ण है

1. धारा *5 (8) (*च*)* का स्पष्टीकरणः

" 5. परिभाषाएँ
इस भाग में, जब तक कि संदर्भ अन्यथा आवश्यक न हो, -

(8) " "वित्तीय ऋण" से ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण अभिप्रेत है, जो धन के समय मूल्य के लिए प्रतिफल के विरुद्ध वितरित किया जाता है।

और इसमें शामिल हैं

(च*)* किसी भी अन्य लेन-देन के तहत जुटाई गई कोई भी राशि, जिसमें कोई अग्रिम बिक्री या खरीद समझौता शामिल है, जिसका वाणिज्यिक प्रभाव है।

उधार लेना*;*

स्पष्टीकरण। - इस उपखंड के प्रयोजनों के लिए,

(i) किसी अचल संपत्ति परियोजना के तहत किसी आबंटित व्यक्ति से जुटाई गई किसी भी राशि को वाणिज्यिक राशि माना जाएगा।

ऋण लेने का प्रभाव*;* और

((ii) "आबंटित" और "अचल संपत्ति परियोजना" शब्दों के अर्थ, अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016 (2016* का *16)* की धारा *2* के खंड *(*घ*)* और खंड *(*जेडएन*)* में क्रमशः दिए गए होंगे।

2. धारा *21 (6* ए*) (*बी*)*

"

21. ऋणदाताओं की समिति वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

*(6(*क*)* जहाँ वित्तीय ऋण हो।

(बी*)* लेनदारों के एक वर्ग के लिए बकाया है जो संख्या से अधिक हो सकता है

खंड *(*ए*)* या उप-धारा *(6)* के तहत आने वाले लेनदारों के अलावा, अंतरिम समाधान पेशेवर सभी वित्तीय लेनदारों की सूची के साथ न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को एक आवेदन करेगा, जिसमें दिवालिया होने का नाम होगा।

अंतरिम समाधान पेशेवर के अलावा पेशेवर, अपने अधिकृत प्रतिनिधि के रूप में कार्य करने के लिए, जिन्हें लेनदारों की समिति की पहली बैठक से पहले न्यायनिर्णायक प्राधिकरण द्वारा नियुक्त किया जाएगा; [। और खंड *(ए)* या खंड *(बी)* या खंड *(सी)* के तहत ऐसा अधिकृत प्रतिनिधि समिति की बैठकों में भाग लेगा।

(2) यह अधिकृत प्रतिनिधि का कर्तव्य होगा कि वह लेनदारों की समिति की बैठक की कार्यसूची और कार्यवृत्त को उस वित्तीय लेनदार को प्रसारित करे जिसका वह प्रतिनिधित्व करता है। *(3)* अधिकृत प्रतिनिधि उस वित्तीय लेनदार के हित के खिलाफ कार्य नहीं करेगा जिसका वह प्रतिनिधित्व करता है और हमेशा कार्य करेगा।

उनके पूर्व निर्देशों के अनुसारः

बशर्ते कि यदि अधिकृत प्रतिनिधि कई वित्तीय लेनदारों का प्रतिनिधित्व करता है, तो वह प्रत्येक वित्तीय लेनदार से प्राप्त निर्देशों के अनुसार प्रत्येक वित्तीय लेनदार के संबंध में अपने मतदान हिस्से की सीमा तक अपना मतदान करेगाः

बशर्ते कि यदि कोई वित्तीय लेनदार भौतिक या इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से पूर्व निर्देश नहीं देता है, तो

अधिकृत प्रतिनिधि अपनी ओर से मतदान करने से परहेज करेंगे।
ऐसे लेनदार से।

(4) प्राधिकृत प्रतिनिधि समिति के समक्ष फाइल करेगा

लेनदारों को भौतिक रूप से प्राप्त कोई भी निर्देश या
इलेक्ट्रॉनिक का अर्थ है, उस वित्तीय लेनदार से जिसका वह प्रतिनिधित्व करता है,

उसके अनुसार मतदान करना, यह सुनिश्चित करने के लिए कि

जिस वित्तीय लेनदार का वह प्रतिनिधित्व करता है, उसके मतदान के निर्देश हैं

अंतरिम समाधान पेशेवर द्वारा सही ढंग से दर्ज किया गया या

समाधान पेशेवर, जैसा भी मामला हो।

स्पष्टीकरण इस धारा के प्रयोजनों के लिए, "इलेक्ट्रॉनिक

अर्थात् "ऐसा होगा जो विनिर्दिष्ट किया जाए।

9999

2. यह संहिता संसद द्वारा *28* मई, *2016* को पारित की गई थी।

इसके बाद आवंटनकर्ताओं द्वारा रियल एस्टेट डेवलपर्स के खिलाफ संहिता के तहत कई याचिकाएं दायर की गईं, जिन्होंने इन डेवलपर्स के साथ "सुनिश्चित रिटर्न/प्रतिबद्ध रिटर्न" समझौते किए थे, जिसके तहत, समझौते के निष्पादन के समय कुल बिक्री विचार के एक बड़े हिस्से का अग्रिम भुगतान करने पर, विकासकर्ता ने समझौते के निष्पादन की तारीख से आवंटनकर्ताओं को कब्जा सौंपने की तारीख तक मासिक आधार पर आवंटनकर्ताओं को एक निश्चित राशि का भुगतान करने का बीड़ा उठाया। द.

राष्ट्रीय कंपनी विधि अपीलीय न्यायाधिकरण *(*इसके बाद "एन. सी. एल. ए. टी". के रूप में संदर्भित*) 21* जुलाई, *2017* को निखिल मेहता और संस *(*एच. यू. एफ.*)* बनाम. ए. एम. आर. इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड, *(2017* का कंपनी अपील *(*ए. टी.*) (*दिवाला*)* सं. *07)* ने अभिनिर्धारित किया कि सुनिश्चित वापसी योजनाओं के तहत डेवलपर्स द्वारा जुटाई गई राशि का "उधार का वाणिज्यिक प्रभाव" था, जो डेवलपर के वार्षिक रिटर्न से स्पष्ट हो गया जिसमें जुटाई गई राशि को "वित्तीय लागत" शीर्षक के तहत "प्रतिबद्धता शुल्क" के रूप में दिखाया गया था। नतीजतन, ऐसे आबंटियों को संहिता की धारा *5 (7)* के अर्थ के भीतर "वित्तीय लेनदार" माना गया।

3. 9 अगस्त, *2017* को आई. डी. बी. आई. बैंक द्वारा कार्यवाही शुरू की गई।

धारा के तहत एक बड़े रियल एस्टेट डेवलपर, जेपी इंफ्राटेक लिमिटेड के खिलाफ *7* राष्ट्रीय कंपनी विधि न्यायाधिकरण *(*जिसे इसके बाद "एन. सी. एल. टी". के रूप में संदर्भित किया गया है*)* इलाहाबाद पीठ के समक्ष संहिता के अनुसार, यह आरोप लगाते हुए कि जेपी ने

रुपये के ऋण पर चूक। *526.11* करोड़। *11* सितंबर, *2017* को इस माननीय न्यायालय द्वारा चित्रा शर्मा और अन्य मामलों में एक आदेश पारित किया गया था। वी. जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड के मामले में भारतीय संघ *(2017* की रिट याचिका *(*सिविल*) No.744)* ने घर खरीदारों के प्रतिनिधि, पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड की नियुक्ति की।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

अर्थात् आबंटियों को ऋणदाताओं की समिति की बैठकों में भाग लेना ताकि उनके हितों की रक्षा की जा सके।

4. जबकि यह आदेश चित्रा शर्मा *(*ऊपर*)* में पारित किया गया था।

बिल्डरों का एक अन्य समूह, अर्थात् आम्रपाली समूह, इस न्यायालय द्वारा *22* नवंबर, *2017* को विक्रम चटर्जी बनाम मामले में एक आदेश पारित किया गया था। भारत संघ *(2017* की रिट याचिका *(*सिविल*) No.940)* काफी हद तक

वही पंक्तियाँ जो चित्रा शर्मा *(*ऊपर*)* में आदेश पारित किया गया था। चित्रा शर्मा *(*उपरोक्त*)* मामले में इस माननीय न्यायालय के समक्ष कार्यवाही के दौरान, इस न्यायालय ने *21* मार्च, *2018* के आदेश के माध्यम से दर्ज किया कि यह केवल उन घर खरीदारों से संबंधित है जो जेपी के मामले में कुल घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं का *8* प्रतिशत होने के नाते उनके द्वारा अग्रिम राशि की वापसी प्राप्त करने का इरादा रखते हैं। इस न्यायालय के इन आदेशों को देखते हुए, दिवाला

समिति की रिपोर्ट में सुझाव दिया गया है कि संहिता में संशोधन किया जाए कानून के रूप में, यह स्पष्ट करना चाहते हैं कि अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ता वित्तीय लेनदार हैं। उल्लेखनीय है कि तीन सदस्यों ने

दिवाला विधि समिति, श्री शारदुल श्रॉफ, श्री एस. सेन और श्री बी. श्रीराम ने प्रस्तावित संशोधनों पर बाकी दिवाला विधि समिति से असहमति जताई। *6* जून, *2018* को, के अनुसार

यह रिपोर्ट, दिवाला और दिवालियापन संहिता संशोधन अध्यादेश, *2018 (*जिसे इसके बाद "संशोधन अध्यादेश" के रूप में संदर्भित किया गया है*)* जारी किया गया था जिसके द्वारा संहिता में तीन संशोधन *(*ऊपर*)* किए गए थे।

सम्मिलित किए गए। *17* अगस्त, *2018* को संसद ने दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*दूसरा संशोधन*)* अधिनियम, *2018 (*इसके बाद*)* पारित किया।

5. अचल संपत्ति डेवलपर्स की ओर से आरोप का नेतृत्व करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता डॉ. अभिषेक मनु सिंघवी ने तर्क दिया है कि आवंटनकर्ताओं के साथ वित्तीय लेनदारों के रूप में व्यवहार अनुच्छेद *14* के दो पहलुओं का उल्लंघन करता है। एक, कि संशोधन भेदभावपूर्ण है क्योंकि यह असमान लोगों के साथ समान रूप से व्यवहार करता है, और असमान रूप से समान है, जिसमें कोई बोधगम्य अंतर नहीं है; और दूसरा, कि संहिता द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्यों के साथ कोई संबंध नहीं है। वास्तव में, विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार संशोधन संहिता द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्यों के सामने आते हैं, अर्थात परिसंपत्तियों के मूल्य को अधिकतम करने के लिए ताकि एक कॉर्पोरेट देनदार के शेयरधारक खराब प्रबंधन या खराब प्रबंधन से पीड़ित न हों। वर्तमान मामलों के तथ्यों में, डॉ. सिंघवी के अनुसार, केवल "खराब अंडों" को देखा गया है, और उनके मुवक्किल और कई अन्य संस्थाओं को *[2019] 10* एस. सी. आर. से पहले देखा गया है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

हम, जिन्होंने समय पर निर्माण परियोजनाओं को पूरा कर लिया है और हर तरह से कानून का पालन कर रहे हैं, अभी भी संहिता के तहत दायर धारा *7* याचिकाओं द्वारा उन्हें भुगतान करने के लिए ब्लैकमेल करने के लिए खतरे में डाला जा सकता है जो धन को डायवर्ट करेगा जो अन्यथा उद्देश्य के लिए उपयोग किया जाना है

परियोजना। विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार, एक पूरी तरह से अच्छा प्रबंधन जिसके हाथों में कई परियोजनाएं हैं, को हटा दिया जा सकता है

एक आबंटित व्यक्ति का उदाहरण और या तो प्रतिस्थापित किया गया जिस स्थिति में स्वयं विकासकर्ता द्वारा निवेशित भारी धन शून्य पर सेट किया जाएगा-या इससे भी बदतर, वाणिज्यिक मृत्यु की ओर ले जाएगा, जिसमें, यदि कोई समाधान योजना नहीं है या सभी समाधान योजनाओं को समिति द्वारा अस्वीकार कर दिया जाता है

लेनदारों या संहिता के तहत अधिकारियों द्वारा, एक पूरी तरह से विलायक कंपनी तब बंद हो जाएगी, जो इसके हित में नहीं होगी

कोई भी, कम से कम सभी आबंटियों में से स्वयं, जो फ्लैटों/अपार्टमेंटों का कब्जा चाहते हैं। उनके अनुसार, इसलिए, ये संशोधन स्पष्ट रूप से मनमाने हैं, अत्यधिक, असमान, तर्कहीन और सिद्धांत निर्धारित किए बिना हैं। इसी कारण से,

भारत के संविधान के अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)* के तहत याचिकाकर्ताओं के मौलिक अधिकार का हनन किया गया है, और संशोधन उचित नहीं हैं।

इसलिए, अनुच्छेद *19 (6)* के तहत सार्वजनिक हित में प्रतिबंध को समाप्त करना होगा। समान रूप से, विद्वान वरिष्ठ वकील के अनुसार, संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* के स्पष्टीकरण में काल्पनिक धारणा संहिता द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्यों के साथ असंगत है और इसे बेतुकी सीमाओं तक बढ़ाया गया है, जिससे यह स्पष्ट रूप से मनमाना हो गया है। इसके अलावा,

लेनदारों की समिति, और इस मामले में स्पष्ट रूप से मनमाना है। उन्होंने एक भावुक याचिका दायर की कि यह आश्चर्य की बात है कि ये संशोधन इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए किए गए थे कि एक विशिष्ट कानून है, जिसका नाम रियल एस्टेट *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016* है। *(* इसके बाद "रेरा" के रूप में संदर्भित*)*, जो अचल संपत्ति क्षेत्र के साथ विस्तार से काम करता है, और आवंटनकर्ताओं और विकासकर्ता के बीच विवादों के निर्णय के लिए प्रावधान करता है, साथ ही आवंटनकर्ता के पक्ष में बड़ी संख्या में सुरक्षा उपायों के साथ, वैधानिक रूप में समझौतों सहित, जो विकासकर्ता और आवंटनकर्ताओं के बीच किए गए समझौतों को प्रतिस्थापित करेंगे। उनके अनुसार, इसलिए, आर. ई. आर. ए. के अध्ययन से पता चलता है कि आबंटियों की सभी चिंताओं को इस क्षेत्र विशिष्ट कानून द्वारा संबोधित किया जाएगा और एक कीट को मारने के लिए एक स्लेजहैमर का अधिनियमन विवादित संशोधनों को अत्यधिक, असमान बना देगा।

और इस आधार पर संविधान के अनुच्छेद *14* और *19 (1) (*छ*)* का उल्लंघन करता है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

भी। इसके अलावा, विद्वान वरिष्ठ वकील ने इस न्यायालय के समक्ष अपने जवाबी हलफनामे में संघ के रुख का मजाक उड़ाया कि किए गए संशोधन स्पष्ट प्रकृति के हैं। डॉ. सिंघवी के अनुसार, किसी भी कल्पना के किसी भी विस्तार से आवंटनकर्ताओं को "वित्तीय लेनदार" की परिभाषा के भीतर शामिल नहीं किया जा सकता है, जैसा कि मूल रूप से धारा *5 (7)* द्वारा अधिनियमित किया गया है। वास्तव में, एक काल्पनिक कल्पना की बहुत आवश्यकता है ताकि संसद उन व्यक्तियों को लाए जो वित्तीय लेनदार नहीं हैं, जबरन एक वर्गाकार खूंटी डाल कर।

गोल छेद। उन्होंने हमें स्विस रिबन बनाम में इस न्यायालय के फैसले को पढ़ा। भारत संघ *(2019) 4* एस. सी. सी. *17*, विस्तार से, इस बात को स्पष्ट करने के लिए कि उस निर्णय में उल्लिखित वित्तीय लेनदारों की कई विशेषताओं में से एक भी आवंटनकर्ताओं/घर खरीदारों पर लागू नहीं होगी। इसके विपरीत, यदि उन्हें किसी के साथ भी आत्मसात किया जा सकता है, तो यह परिचालन लेनदारों के लिए होगा, इस स्थिति में यह कहना पर्याप्त होगा कि पक्षों के बीच पहले से विवाद है, जिसके परिणामस्वरूप संहिता शुरू नहीं हो सकती है। उनके अनुसार, अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं को वित्तीय लेनदारों के रूप में शामिल करना न केवल अव्यवहारिक होगा, क्योंकि हजारों याचिकाओं से एन. सी. एल. टी. में बाढ़ आ जाएगी, बल्कि मनमाना और अव्यवहारिक दोनों होगा जब ऋणदाताओं की समिति में इतनी बड़ी संख्या में अलग-अलग व्यक्तियों का प्रतिनिधित्व किया जाएगा, जिनमें से कई अलग-अलग आवाजों में बोलेंगे, केवल अपने स्वयं के निवेश के बारे में चिंतित होंगे, और कॉर्पोरेट देनदार की वित्तीय बेहतरी के लिए कोई चिंता नहीं होगी।

6. कुछ याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री नीरज किशन कौल ने डॉ. सिंघवी की दलीलों को स्वीकार किया है। उन्होंने डॉ. सिंघवी द्वारा दिए गए अनुच्छेद *14* के तर्कों को पुष्ट करने के लिए निर्णयों का हवाला दिया और कहा कि एक स्पष्टीकरण किसी भी तरह से अधिनियम या उसके किसी भी हिस्से में हस्तक्षेप

या परिवर्तन नहीं कर सकता है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि आवंटनकर्ताओं को वित्तीय लेनदारों के रूप में शामिल करना पूरी तरह से मनमाना होगा, जब वास्तव में, उनके पास स्विस में बताई गई विशेषताओं में से कोई भी नहीं है।

बैंकों और वित्तीय संस्थानों के रिबन *(ऊपर)*। *7.* कुछ रियल एस्टेट डेवलपर्स की ओर से पेश हुए विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री श्याम दीवान ने एक भावपूर्ण याचिका दायर की कि

जिन रिट याचिकाओं में वह पेश होते हैं, उनमें से एक में रियल एस्टेट डेवलपर ने रुपये से अधिक का निवेश किया है। *100* विदेश से प्राप्त धन के माध्यम से किसी विशेष परियोजना में करोड़। यदि इस विकासकर्ता जैसी संस्थाओं के मामले में, जो समय पर परियोजनाओं को पूरा करते हैं और जिन्होंने कभी चूक नहीं की है, तो एक एकल आवंटनकर्ता एन. सी. एल. टी. के दरवाजे पर दस्तक दे सकता है और प्रवेश *[2019] 10* एस. सी. आर. प्राप्त कर सकता है।

आदेश, निगमित देनदार के प्रबंधन को हटा दिया जाएगा और

या तो किसी और द्वारा प्रतिस्थापित किया जाएगा, या, यदि संभव नहीं है, तो कंपनी को बंद कर दिया जाएगा। उनके अनुसार, यह न केवल अत्यधिक मनमाना और अत्यधिक होगा, जो अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)* और *300*-ए के तहत मौलिक अधिकारों को प्रभावित करेगा, बल्कि विदेशियों को हतोत्साहित करने का अप्रत्यक्ष प्रभाव भी पड़ेगा।

इस देश में निवेश करने से। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि अनुच्छेद *14* ऐसे कानून को बाधित करता है जिसका उद्देश्य स्वयं भेदभावपूर्ण है, और अपनी बात को साबित करने के लिए निर्णयों का हवाला दिया। उन्होंने इस प्रस्ताव को मजबूत करने के लिए निर्णयों का हवाला देते हुए बहुत जोर से तर्क दिया कि एक काल्पनिक कल्पना वित्तीय लेनदार होने की अनिवार्यताओं को दूर नहीं कर सकती है। उनके अनुसार, संहिता के तहत परिभाषित कोई "ऋण" नहीं है; कोई "उधार" नहीं है क्योंकि धन का कोई अस्थायी हस्तांतरण नहीं है जिसे तब वापस किया जाना है; कोई "संवितरण" नहीं है और कोई "जुटाई गई राशि" नहीं है जिसे फिर वापस सौंपा जाना है। समान रूप से, उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव क्या होना चाहिए

केवल अचल संपत्ति विकासकर्ता की ओर से समझौते के उल्लंघन की स्थिति में कि धन वापस किया जाना है, जो आबंटियों को "वित्तीय लेनदार" की परिभाषा के भीतर नहीं लाता है। डॉ. सिंघवी के तर्कों को स्वीकार करते हुए उन्होंने यह भी तर्क दिया कि वित्तीय लेनदारों की अन्य सभी श्रेणियों में ये तत्व शामिल होंगे, और यदि अन्य खंडों के साथ एक समाज को पढ़ा जाए, तो संहिता की धारा *5 (8)* यह भी स्पष्ट करेगी कि व्यक्तियों को केवल तभी शामिल किया जा सकता है जब ऋण लिया गया हो। जिसे उधार वापस किया जाता है-ब्याज के साथ या बिना। इस प्रकार वे डॉ. सिंघवी के इस तर्क से सहमत थे कि संशोधन द्वारा जिसे डालने की मांग की गई थी वह एक गोल छेद में एक वर्गाकार खूंटी है।

8. इसके बाद कुछ याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जयंत भूषण ने उनका अनुसरण किया। उन्होंने *2019* की रिट याचिका *No.357* के तथ्यों पर जोर दिया ताकि यह दिखाया जा सके कि बड़ी राशि का भुगतान किया गया है।

स्वयं विकासकर्ताओं द्वारा बड़ी संख्या में परियोजनाओं में निवेश किया गया, ऐसी सभी परियोजनाओं का निर्माण रेरा के अनुसार किया जा रहा है। के अनुसार

उनके लिए, यदि संशोधन पारित हो जाते हैं, तो *600* कर्मचारियों के साथ इन अचल संपत्ति परियोजनाओं में लगे *5000* कर्मचारी सीधे प्रभावित होंगे। एन. सी. एल. टी. के आवेदन आवंटी द्वारा दायर किए गए हैं *19, 062* इकाइयों में से केवल *14* इकाइयां बिकीं।

उनके अनुसार, उनके मुवक्किल के पास पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड है। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

अनुच्छेद *14* और *19 (1) (*जी*)* पर, उन्होंने यह दिखाने के लिए निर्णयों पर भरोसा किया कि बिना मुआवजे के नुकसान का दावा केवल निर्णय पर ऋण बन जाता है, जो जब धारा *7* आवेदन की सुनवाई होती है तो ऐसा नहीं होता है। उनके अनुसार, चूंकि एन. सी. एल. टी. केवल "डिफ़ॉल्ट" में जा सकता है और चूंकि "डिफ़ॉल्ट" की परिभाषा स्वयं अस्पष्ट और अस्पष्ट है, इसलिए उक्त परिभाषा को स्पष्ट रूप से मनमाना होने के रूप में खारिज कर दिया जाना चाहिए। उन्होंने श्री नीरज कौल, अर्थात् एस. सुंदरम पिल्लई बनाम के समान निर्णय का हवाला देते हुए यह भी कहा। वी. आर. पट्टाबीरमन *(1985) 1* एस. सी. सी. *591,* कि एक स्पष्टीकरण बड़ा नहीं हो सकता है।

मूल प्रावधान का दायरा। उन्होंने बिना किसी पूर्वाग्रह के यह तर्क भी दिया कि भले ही आवंटनकर्ताओं को संहिता को लागू करने की अनुमति नहीं है, फिर भी उन्हें लेनदारों की समिति में शामिल करने के लिए उपयुक्त संशोधन करके संरक्षित किया जा सकता है, ताकि वे भविष्य में कॉर्पोरेट देनदार की आवाज उठा सकें, जो उन्हें दिए जाने वाले फ्लैटों/अपार्टमेंटों या धनवापसी को प्रभावित करेगा, जैसा भी मामला हो।

इसलिए किए गए संशोधन अत्यधिक और असंगत हैं स्पष्ट रूप से मनमाना। उन्होंने डॉ. सिंघवी के इस तर्क का भी समर्थन किया कि एक चौकोर खूंटी को एक गोल छेद में फिट किया जाता है क्योंकि स्विस रिबन *(*उपरोक्त*)* में बताए गए वित्तीय लेनदारों की पहचान करने वाले लक्षणों में से कोई भी मौजूद नहीं है।

जहाँ तक आबंटियों का संबंध है। उन्होंने कहा कि किसी भी मामले में, रेरा आबंटियों की सभी संभावित कठिनाइयों को देखता है, जो इसके अलावा, अचल संपत्ति के साथ विवादों के समाधान के लिए मध्यस्थता खंड का आह्वान कर सकते हैं।

विकासकर्ता अधिकांश समझौतों में निहित है।

10. श्री गोपाल शंकरनारायणन का अनुसरण करने वाले विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता श्री कृष्णन वेणुगोपाल ने हमारे सामने वैश्विक व्युत्पन्न अध्ययन समूह और फिलिप वुड की परियोजना वित्त, अधीनस्थ ऋण और राज्य ऋण से उद्धरण; और उसी लेखक द्वारा अंतर्राष्ट्रीय दिवाला के सिद्धांत। इसके बाद उन्होंने एल. एम. ए. के निवेश श्रेणी समझौतों के लिए अधिनियम उधारकर्ता की मार्गदर्शिका पर भरोसा किया।

वध और विशेष रूप से संहिता की धारा *5 (8)* और *5 (8) (च)* की उत्पत्ति की व्याख्या करने के लिए। इसके बाद उन्होंने कई निर्णयों पर भरोसा किया, जो उनके अनुसार यह स्पष्ट करते हैं कि एक काल्पनिक कल्पना तब लागू की जाती है जब वास्तविकता में स्थिति पूरी तरह से अलग होती है, और इसलिए, एक काल्पनिक कल्पना तब पेश की जाती है जब कुछ अन्यथा मुख्य प्रावधान के तहत शामिल नहीं किया जाता है। इस आधार पर, उन्होंने तर्क दिया कि संहिता की धारा *5 (8) (च)* में संशोधन संभावित प्रकृति का था। उन्होंने यह दिखाने के लिए निर्णयों का भी हवाला दिया कि किसी परियोजना को पूरा करने के लिए समय कभी नहीं दिया जा सकता है।

बिल्डर और आबंटित व्यक्ति के बीच समझौते का सार कहा जाता है, और ऐसा होने पर, एक बिल्डर को डिफ़ॉल्ट नहीं कहा जा सकता है जब वह निर्दिष्ट समय के भीतर एक फ्लैट/अपार्टमेंट नहीं देता है, लेकिन बाद में। उनके अनुसार, चूंकि संहिता की धारा *5 (8)* एक "साधन और शामिल" परिभाषा खंड है, इसलिए यह संपूर्ण है और इसलिए, संशोधन के माध्यम से कुछ अतिरिक्त को एक काल्पनिक कल्पना के माध्यम से पेश करना इस प्रकार कानून में अनुमत नहीं होगा। श्री कृष्णन वेणुगोपाल ने विभिन्न प्राधिकरणों से प्राप्त उद्धरणों का भी उल्लेख किया ताकि यह प्रदर्शित किया जा सके कि ऋण और सशर्त बिक्री समझौतों के बारे में भी, अंततः धारा *5 (8)* केवल उन लेनदेनों से संबंधित है जिनमें वित्त शामिल है। उन्होंने संयुक्त राज्य में अध्याय *11* दिवालियापन कार्यवाही के संदर्भ में भी बताया।

बयान में कहा गया है कि एक बार जब किसी कंपनी को दिवालिया होने या दिवालिया होने के रूप में कलंकित किया जाता है, तो कई व्यक्ति जो पहले कंपनी से निपटते थे, वे खुद को अलग कर लेते हैं, जिसके परिणामस्वरूप कंपनी की व्यवसाय करने की शक्ति गंभीर रूप से बाधित हो जाती है।

11. याचिकाकर्ताओं की ओर से दलीलों का अंतिम भाग तब कई अन्य वकीलों के व्यक्तित्व में झुक गया जिन्होंने यहां कुछ बारीकियां जोड़ीं।

और वहाँ। रिट याचिकाकर्ताओं में से एक की ओर से पेश हुए श्री भंडारी ने 'दिवाला कानून पर *UNCITRAL* विधायी गाइड' *(2005) (*इसके बाद *'UNCITRAL* विधायी गाइड' के रूप में संदर्भित*),* जो संहिता का आधार है, और दिवालियापन कानून सुधार समिति की रिपोर्ट *(2015)* के बीच एक तुलनात्मक विश्लेषण का एक चार्ट दिया, जिसमें तर्क दिया गया कि विवादित संशोधन इस *UNCITRAL* विधायी गाइड की कई विशेषताओं के खिलाफ गए।

उन्होंने तर्क दिया कि, सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण, पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

निगमित देनदार की वाणिज्यिक विशेषज्ञता, उन्हें लेनदारों की समिति में भाग लेने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए और न ही दी जानी चाहिए। इसके अलावा, दिवाला कानून और अन्य कानूनों को सामंजस्यपूर्ण तरीके से समझा जाना चाहिए, जो सामंजस्य बाधित होता है जब संहिता उन मामलों में लागू होती है जो वास्तव में रेरा के तहत आने चाहिए। श्री भंडारी के बाद श्री जे. गुप्ता ने तर्क दिया कि यह मानने के बजाय कि आवंटनकर्ताओं/घर खरीदारों को वित्तीय लेनदार माना जाना चाहिए, उन्हें परिचालन लेनदार माना जाना चाहिए, ऐसे मामलों में उपलब्ध बचाव तब होगा - उपलब्ध है। श्री पुलकित देवड़ा ने तब हमें लेखांकन मानक दिखाए जिसमें यह स्पष्ट हो गया कि विकासकर्ताओं द्वारा घर खरीदारों से प्राप्त अग्रिम को लेखांकन के दृष्टिकोण से वित्तीय देनदारियों के रूप में नहीं माना जा सकता है और ऐसा करने में संशोधन, इसलिए, उपरोक्त मानकों का उल्लंघन करते हैं और स्पष्ट रूप से मनमाना हो जाते हैं। इसके अलावा, "दावा", "वित्तीय

ऋण" और "परिचालन ऋण" की परिभाषा में जाने के बाद, उन्होंने तर्क दिया कि एक वित्तीय ऋण एक स्पष्ट दावा है जो एक परिचालन ऋण के विपरीत देय है।

ऋण जो केवल अनुबंध के उल्लंघन पर एक दावा हो सकता है जो विवादित हो सकता है और इसलिए देय नहीं है। इस आधार पर उन्होंने तर्क दिया कि घर खरीदारों को वित्तीय लेनदार श्रेणी में रखने के लिए, परिचालन लेनदार श्रेणी के बजाय, इस अंतर को धुंधला कर देगा और परिचालन ऋणों के मामले में अचल संपत्ति डेवलपर के लिए उपलब्ध एक महत्वपूर्ण बचाव को समाप्त कर देगा। श्री राणा मुखर्जी ने श्री के. पोद्दार के माध्यम से पेश होते हुए तर्क दिया कि घर खरीदार वित्तीय या परिचालन ऋणदाताओं की श्रेणी में नहीं आते हैं और इसलिए उन्हें केवल रेरा के भीतर शामिल किया जाना चाहिए, जो अचल संपत्ति उद्योग से संबंधित एक पूर्ण संहिता है। उन्होंने आगे तर्क दिया कि रेरा संहिता के विपरीत एक विशेष अधिनियम है, जो एक सामान्य अधिनियम है और इसलिए इसे प्रबल होना चाहिए।

क्योंकि रेरा के तहत परिकल्पित निर्णय प्रक्रिया को समाप्त कर दिया जाएगा

यदि संहिता लागू की जानी है, तो घर खरीदारों के लिए संहिता का आवेदन स्पष्ट रूप से मनमाना होगा। एम/एस। केजरीवाल और पी. अग्रवाल ने तर्क दिया है कि उनके मामलों के तथ्यों के आधार पर बल प्रयोग की घटनाएँ हुईं, जिसके परिणामस्वरूप कब्जा नहीं सौंपा जा सका। उन्होंने यह भी बताया कि व्यावहारिक दृष्टिकोण से, ऐसे मामलों में एन. सी. एल. टी. बचाव में नहीं जाता है जो यह प्रदर्शित करता है कि कब्जा सौंपने में देरी के लिए डेवलपर को जिम्मेदार नहीं ठहराया जा सकता है। कार्यवाही करते हुए, केवल आगे बढ़ता है और इस तथ्य के बावजूद कि समय पर फ्लैट/अपार्टमेंट नहीं सौंपने में डेवलपर की कोई गलती नहीं है, धारा *7* की याचिका स्वीकार करता है। श्री एस. मल्होत्रा ने कुछ प्रस्तुतियों को दोहराया जो पहले ही ऊपर नोट की जा चुकी हैं। श्री पी. एस. बिंद्रा ने तर्क दिया कि हमें संशोधन अधिनियम को केवल संभावित रूप से लागू करना चाहिए, या तो *2018* से ही या *1* दिसंबर, *2016* से बहुत जल्द। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि यदि इस न्यायालय को संशोधन अधिनियम की शक्तियों को बनाए रखना है, तो उनके मुवक्किल को अपने मुवक्किल और आवंटनकर्ताओं के बीच समझौते के तहत विभिन्न बचाव करने के लिए स्वतंत्र होना चाहिए, जिसे इस न्यायालय को आवंटनकर्ताओं के एन. सी. एल. टी. के दरवाजे खटखटाने की स्थिति में स्पष्ट करना चाहिए।

संशोधन अधिनियम स्पष्ट रूप से इस न्यायालय द्वारा स्विस रिबन *(उपरोक्त)* में निर्धारित अनुपात द्वारा कवर किया जाएगा, जो यह है कि जब आर्थिक कानून की बात आती है तो विधायिका को जोड़ों में पर्याप्त भूमिका दी जानी चाहिए, और प्रत्येक प्रयोग जो विधायिका वास्तविक रूप से करती है न्यायालय द्वारा हस्तक्षेप नहीं किया जाए। उन्होंने दिवाला समिति की रिपोर्ट का प्रचुर मात्रा में उल्लेख किया जिसके कारण यह अधिनियम बनाया गया

संशोधन अधिनियम, और कहा कि आबंटियों को वित्तीय लेनदारों के रूप में शामिल करने का वास्तविक कारण यह है कि, वास्तव में, वे उस परियोजना का वित्तपोषण करते हैं जिसमें उन्हें अंततः फ्लैट/अपार्टमेंट दिए जाएंगे। उन्होंने तर्क दिया कि डेवलपर्स और ऐसे आवंटनकर्ताओं के बीच समझौते पर एक सरसरी नज़र डालने से पता चलेगा कि निर्माण प्रक्रिया के हर चरण में, कुछ राशि का भुगतान करना पड़ता है जिसका उपयोग अपार्टमेंट/फ्लैटों के निर्माण में किया जाना चाहिए। यही उन्हें अलग बनाता है।

अन्य परिचालन लेनदारों से। इसके अलावा, परिचालन लेनदारों के मामले में, यह वह व्यक्ति है जो विकासकर्ता के स्थान पर खड़ा होता है, जो या तो माल बेचता है या सेवा प्रदान करता है जिसके लिए उसे भुगतान किया जाना है। घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं के मामले में बिल्कुल विपरीत प्राप्त होता है जो वास्तव में अपने फ्लैटों/अपार्टमेंटों के लिए धन देते हैं। उन्हें यह बताते हुए बहुत दुख हो रहा था कि इसे कभी भी पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड नहीं होना चाहिए।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

यह भूल जाएँ कि कोड एक पुनर्प्राप्ति तंत्र नहीं है। जब कोई घर खरीदार एन. सी. एल. टी. से संपर्क करता है, यदि उसकी याचिका स्वीकार कर ली जाती है, तो उसे निकट भविष्य में अपना पैसा वापस नहीं मिलता है और उसे इसमें खड़ा होना पड़ता है।

रेखा और एक समाधान योजना की अनिश्चितताओं का इंतजार करें जो उसे देता है

उसे देय धन का कुछ प्रतिशत, और/या उसके लिए परियोजना को पूरा करता है। समाप्त होने की स्थिति में, उसे कतार में खड़ा होना पड़ता है और जो कुछ भी उपलब्ध होता है उसे प्राप्त करना होता है। इसके विपरीत, घर खरीदार/आवंटनकर्ता रेरा के तहत अधिकारियों से संपर्क कर सकते हैं और कर सकते हैं, जिसमें रियल एस्टेट डेवलपर की ओर से उल्लंघन दिखाने पर, वे ब्याज के साथ जो कुछ भी उनके द्वारा पूरा भुगतान किया गया है, उसका दावा करने में सक्षम होंगे। इस मामले में एक तस्वीर को चित्रित करना पूरी तरह से गलत है, जैसा कि याचिकाकर्ताओं की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा किया गया था, जो कि ट्रिगर-खुश आवंटनकर्ता डेवलपर्स पर अग्रिम के रूप में दिए गए अपने पैसे को वापस करने के लिए दबाव डालने के लिए कोड का आह्वान करते हैं। इसके अलावा, यह कहना पूरी तरह से गलत है कि अत्यधिक विलायक कंपनियां लाल रंग में चली जाएंगी और फिर संहिता के तहत समाप्त हो जाएंगी। यदि वास्तव में ऐसी कंपनियाँ विलायक हैं, तो लेनदारों की समिति उसी प्रबंधन को जारी रखने का निर्णय ले सकती है। या अन्य विकासकर्ताओं से समाधान योजनाओं को स्वीकार करने का निर्णय ले सकते हैं ताकि अचल संपत्ति विकास कंपनी एक चालू चिंता के रूप में जारी रहे। बंद करना केवल एक अंतिम उपाय है, जो वास्तव में अच्छी तरह से प्रबंधित कॉर्पोरेट संस्थाओं के मामले में कभी नहीं होगा। उन्होंने एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. के फैसलों का बहुत विस्तार से उल्लेख किया, जिसमें यह अभिनिर्धारित किया गया था कि आवंटनकर्ताओं को छोड़कर, जिनके पास ऐसे समझौते थे जिनमें विकासकर्ता द्वारा एक निश्चित मासिक रिटर्न की गारंटी दी गई थी, आवंटनकर्ताओं को न तो परिचालन और न ही वित्तीय लेनदार माना जाता था, जिसके परिणामस्वरूप उन्हें बहुत कठिनाई होती थी। उन्होंने हमें संहिता की विभिन्न धाराओं के बारे में नए सिरे से बताया और तर्क दिया कि धारा

5 (8) (च*)*, यहाँ तक कि बिना स्पष्टीकरण के पढ़े जाने पर भी, इसकी सरल भाषा में, अचल संपत्ति विकास समझौते शामिल होंगे। इस उद्देश्य के लिए, उसने भरोसा किया

"भुगतान" की परिभाषा पर जिसमें "प्रतिदान" शामिल होगा और कॉलिन के अंग्रेजी शब्दकोश में "उधार" की परिभाषा पर जो है "ऋणदाता को या तो धन या कुछ समकक्ष वापस देने के इरादे से अस्थायी उपयोग के लिए ऋण पर धन प्राप्त करना या प्राप्त करना"। तथ्यों में

इन मामलों में से, उन्होंने तर्क दिया कि "कुछ समकक्ष" फ्लैट/अपार्टमेंट होगा। उन्होंने यह दिखाने के लिए "वाणिज्यिक" की परिभाषा पर भी भरोसा किया कि लाभ तत्व महत्वपूर्ण है। उन्होंने इस तथ्य पर जोर दिया

कि "धन का समय मूल्य" आबंटित व्यक्ति और बिल्डर दोनों के लिए मौजूद है क्योंकि आबंटित व्यक्ति एक पूर्ण फ्लैट के लिए कम भुगतान करेगा।

अपार्टमेंट, जिस मामले में फ्लैट/अपार्टमेंट के लिए पूरे विचार का भुगतान अग्रिम रूप से करना होगा; किश्तों के मुकाबले जबकि यह *[2019] 10* एस. सी. आर. है।

पूरा किया। बिल्डर के अनुसार, उन्होंने तर्क दिया कि धन का समय मूल्य आवंटनकर्ताओं द्वारा अग्रिम के रूप में भुगतान किया गया धन होगा जिसका उपयोग परियोजना में फ्लैटों/अपार्टमेंटों के निर्माण के वित्तपोषण के लिए किया जाएगा। वह।

आर. ई. आर. ए. की धारा *18* पर यह दिखाने के लिए भी दृढ़ता से भरोसा किया गया कि एक वित्तीय लेनदार होने के लिए, यह पर्याप्त है कि भुगतान के लिए आवंटनकर्ता के पक्ष में धारा *18* द्वारा मान्यता प्राप्त अधिकार मौजूद होगा, और इसलिए,

किसी विशेष प्रावधान के उपखंडों में से किसी एक में व्यापक भाषा का उपयोग किया जाता है, जिससे यह स्पष्ट हो जाता है कि यह स्वयं पढ़ने के लिए है, न कि उससे पहले और बाद के संयोजन में। उन्होंने यह दिखाने के लिए निर्णयों का भी हवाला दिया कि "माना गया" अभिव्यक्ति एक निश्चित मामले को संदेह से परे रखने के लिए भी है और तर्क दिया कि मुख्य प्रावधान में पहले से ही जो निहित है, उसके अतिरिक्त समर्थन के रूप में विधायिका द्वारा एक स्पष्टीकरण डाला जा सकता है। उन्होंने कहा कि व्याख्या में दी गई कल्पनाओं को कानून के लिए अज्ञात नहीं माना जाता है, और अपने तर्क को पुष्ट करने के लिए निर्णयों का हवाला दिया। उन्होंने यह दिखाने के लिए निर्णयों का भी हवाला दिया कि जब "साधन" का उपयोग "शामिल" से अलग किया जाता है, तो परिभाषा खंड समावेशी होगा, इसके विपरीत जब "साधन और शामिल" का उपयोग किया जाता है, और इसलिए तर्क दिया कि चूंकि धारा *5 (8)* संपूर्ण नहीं है, इसलिए घर खरीदारों की श्रेणी को इसमें जोड़ा जा सकता है। इसके अलावा, उनके अनुसार, "मतलब" और "शामिल" जब अदालतों द्वारा व्याख्या की जाती है, तो यह विधायिका द्वारा स्वयं प्रावधान में संशोधन करने से अलग है ताकि उसमें कुछ जोड़ा जा सके। विधायी गतिविधि को अदालतों द्वारा व्याख्यात्मक गतिविधि के साथ भ्रमित नहीं किया जा सकता है। इसके बाद उन्होंने कुछ विस्तार से रेरा के प्रावधानों का जिक्र करते हुए तर्क दिया कि रेरा द्वारा एक पूर्ण सूचना बैंक प्रदान किया जाता है, जो खुद रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा प्रदान किया जाता है, जिससे, रेरा के तहत सूचना उपयोगिताओं की तरह। रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा किए गए चूक के बारे में कोड, जानकारी, अन्य बातों के साथ उपलब्ध होगी। उनके अनुसार, इसलिए, एन. सी. एल. टी. को अपनी धारा *7* याचिका में आबंटित व्यक्ति द्वारा जो कुछ भी प्रदान करना होगा, वह यह जानकारी होगी, और अचल संपत्ति विकासकर्ता से जवाब प्राप्त करने के बाद, आसानी से यह तय करने में सक्षम होगा कि क्या एक अचल संपत्ति विकासकर्ता को पी. ओ. एन. ई. आर. बी. ए. एन. लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के लिए देय मुआवजे के रूप में धन देना है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

परियोजना के पूरा होने में देरी, और/या आबंटित व्यक्ति द्वारा भुगतान किए गए धन की वापसी। अचल संपत्ति विकासकर्ता के लिए अपने बचाव में यह कहना खुला होगा कि आवंटनकर्ता से कोई राशि देय और देय नहीं है, जिसमें आवंटनकर्ता स्वयं रेरा के साथ पढ़े गए समझौते और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों द्वारा निर्धारित शर्तों का उल्लंघन कर रहा है। उनके अनुसार, इसलिए, एन. सी. एल. टी. इस तरह के आवेदनों पर उसी तरीके से निर्णय लेने में सक्षम होगा जिस तरह से बैंकों और वित्तीय मामलों में निर्णय लिया जाएगा।

संस्थाएं। उन्होंने इस तर्क का भी खंडन किया कि ऋणदाताओं की सामूहिकता उनकी समिति में घर खरीदारों को शामिल करने से प्रभावित होगी, यह कहते हुए कि घर खरीदार, जैसे बैंक और वित्तीय संस्थान, और अन्य परिचालन ऋणदाताओं के विपरीत, कॉर्पोरेट ऋणदाता की भलाई के लिए महत्वपूर्ण रूप से चिंतित हैं, अन्यथा अचल संपत्ति परियोजना कभी नहीं आएगी।

फल पाने के लिए। धारा *21 (6* ए*)* और धारा *25* ए की चुनौती का खंडन करते हुए, उन्होंने कहा कि इस संबंध में प्रारंभिक समस्याएं हो सकती हैं कि कैसे एक अधिकृत प्रतिनिधि लेनदारों की समिति पर मतदान करने के लिए है, लेकिन कहा कि विधायिका इन खामियों को दूर करने की प्रक्रिया में है और हाल ही में दिवाला और दिवालियापन संहिता *(*संशोधन*)* विधेयक, *2019* का उल्लेख किया, जिसे अभी-अभी संसद द्वारा पारित किया गया है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि

घर खरीदार स्वयं किसी परियोजना के लिए *100%* तक वित्तपोषण कर सकते हैं, और यदि वे *100%* द्वारा किसी परियोजना के लिए वित्तपोषण करते हैं, तो संहिता तब तक काम नहीं करेगी जब तक कि उन्हें वित्तीय लेनदारों के रूप में मान्यता नहीं दी जाती, क्योंकि वित्तीय या परिचालन लेनदार नहीं होने के कारण, लेनदारों की कोई समिति बिल्कुल भी स्थापित नहीं की जा सकती थी; और इस उद्देश्य के लिए उन्होंने संहिता की धारा *21 (8)* के प्रावधान पर भरोसा किया, जिसे भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड *(*कॉर्पोरेट व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया*)* के विनियमन *16* के साथ पढ़ा जाता है।

विनियम, *2016*। इसलिए, उन्होंने तर्क दिया कि वास्तव में, यदि अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं को लेनदारों की समिति से बाहर रखा जाता है, तो यह स्पष्ट रूप से मनमाना होगा क्योंकि ज्यादातर मामलों में वे परियोजना का कम से कम *50* प्रतिशत तक वित्तपोषण करते हैं, जो *100%* तक जाता है। उन्होंने यह भी कहा कि प्रत्येक परियोजना आमतौर पर एक 'विशेष प्रयोजन वाहन' द्वारा की जाती थी, जो अपने आप में एक कॉर्पोरेट इकाई होती है, और इसलिए, एक प्रबंधन को अस्थिर करने का बोगी जो बड़े पैमाने पर आई है।

कई परियोजनाओं के लिए धन, और जो सभी परियोजनाओं के लिए प्रतिस्थापित किया जाएगा, सही नहीं होगा।

13. भारत के विद्वान सॉलिसिटर जनरल श्री तुषार मेहता ने श्रीमती माधवी दीवान की विस्तृत दलीलों का व्यापक रूप से समर्थन किया।

अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, विभिन्न निर्णयों और प्राधिकरणों का हवाला देते हुए इसका समर्थन करते हैं। उनके अनुसार, इस तथ्य को देखते हुए कि *[2019] 10* एस. सी. आर.

स्विस रिबन *(*सुप्रा*)* विधायिका को जोड़ों में स्वतंत्र खेल देता है जब इस क्षेत्र में आर्थिक कानून और प्रयोग की बात आती है, तो स्विस रिबन *(*सुप्रा*)* स्वयं कमोबेश सभी के लिए एक पूर्ण उत्तर है।

संवैधानिक चुनौती जो संशोधन अधिनियम के लिए की जा सकती हैं।

रियल एस्टेट डेवलपर आर. ई. आर. ए. के लागू होने के लंबे समय बाद। यह है उदाहरण के लिए, परियोजनाओं *(*या परियोजनाओं के कुछ हिस्सों*)* के आंशिक समापन प्रमाणपत्रों को शामिल करने के लिए 'पूर्णता प्रमाण पत्र' को परिभाषित करके किया गया है, ताकि रेरा के लागू होने से पहले रियल एस्टेट डेवलपर को दिए गए ऐसे आंशिक प्रमाण पत्र रेरा के प्रावधानों को लागू नहीं कर सकें।

इसके अलावा, यह भी बताया गया है कि रियल एस्टेट डेवलपर्स यह तर्क देने में सफल रहे हैं कि रेरा ने अब जहां तक आवंटनकर्ताओं का संबंध है, उपभोक्ता मंचों को बंद कर दिया है, और उन स्थगन आदेशों का उल्लेख किया है जिनके द्वारा उपभोक्ता मंच लंबे समय तक आवंटनकर्ताओं द्वारा दायर मामलों के साथ आगे बढ़ने में असमर्थ थे, जब तक कि राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग ने अंततः निर्णय नहीं लिया कि उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, *1986* एक अतिरिक्त उपाय था और रेरा के तहत प्रदान किए गए उपचारों के लिए एक अतिरिक्त उपाय बना रहा। उन्होंने यह भी बताया कि आर. ई. आर. ए. के तहत अधिकारियों ने स्वयं आवंटनकर्ताओं से इस बारे में झगड़ा किया कि जब कोई आवंटनकर्ता रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के पास गया और डेवलपर्स के खिलाफ आदेश प्राप्त किया, तो ऐसे आदेशों को कुछ अपीलीय न्यायाधिकरण के आदेशों द्वारा रद्द कर दिया गया, जिसमें कहा गया कि उन्हें न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास भेजा जाना चाहिए जो अकेले आवंटनकर्ताओं और रियल एस्टेट के बीच विवादों का फैसला कर सकते हैं।

डेवलपर्स। अलग से, इस तर्क के जवाब में कि धारा *7* के आवेदन को स्वीकार करना निगम के प्रबंधन के लिए घातक होगा ऋणी, और यह कि एक एकल आबंटित व्यक्ति निगमित ऋणी के प्रबंधन को अस्थिर कर सकता है, न कि केवल निगमित ऋणी द्वारा शुरू की गई परियोजना, उन्होंने बताया कि ऐसे *5* चरण थे जिन पर अचल संपत्ति विकासकर्ता के लिए आबंटित व्यक्ति के साथ समझौता करना खुला होगा, इससे पहले कि संहिता के तहत स्लेजहैमर पूर्ववर्ती प्रबंधन पर आ जाए। उन्होंने बताया कि बस्तियों ने ले लिया है

जगहः *(i)* जवाब देने से पहले धारा *7* के नोटिस का चरण ही पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड था।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

अचल संपत्ति विकासकर्ता द्वारा दायर किया गया*; (ii)* धारा *7* के आवेदन पर और प्रवेश से पहले एन. सी. एल. टी. द्वारा नोटिस जारी करने के बाद*; (iii)* सुनवाई के बाद और मामले को स्वीकार करने के आदेश से पहले*; (iv)* प्रवेश के बाद, और लेनदारों की समिति की नियुक्ति से पहले जहां एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. दोनों निपटान की अनुमति देने के लिए अपनी अंतर्निहित शक्ति का उपयोग करते हैं*;* और *(v)* लेनदारों की समिति की स्थापना के बाद भी, जिसके द्वारा संहिता की धारा *12* ए के तहत *90* प्रतिशत लेनदारों की सहमति से निपटान किया जा सकता है। इस आधार पर, उन्होंने बताया कि कॉर्पोरेट देनदार के प्रबंधन पर हेलीकॉप्टर के आने से बहुत पहले, ये सभी अवसर कॉर्पोरेट देनदार के प्रबंधन को व्यक्तिगत आवंटनकर्ता के साथ समझौता करने के लिए दिए जाते हैं, जिससे पता चलता है कि संविधान के अनुच्छेद *14,19 (1) (*जी*)* या *300*-ए का कोई वास्तविक उल्लंघन नहीं है। उन्होंने यह भी तर्क दिया कि संहिता की धारा *7 (4)* के प्रावधान एन. सी. एल. टी. को देते हैं।

14 जिन दिनों के भीतर एक डिफ़ॉल्ट के अस्तित्व का पता लगाने के लिए निर्देशिका है जैसा कि सुरेंद्र ट्रेडिंग कंपनी *v* में आयोजित किया गया है। जुग्गीलाल कमलापत

जूट मिल्स कंपनी लिमिटेड और *Ors.2017 (16) SCC 143*। उन्होंने आर. ई. आर. ए. की पृष्ठभूमि पर भरोसा करते हुए यह तर्क देने के लिए एक भावुक याचिका दायर की कि यदि इन लाभकारी संशोधनों को निरस्त किया जाता है, तो वे करेंगे। उसी स्थिति में वापस आ जाएँ जैसे वे अन्य उपायों के अधिनियमन से पहले थे, जिन्होंने वास्तव में उन्हें राहत देने के लिए काम नहीं किया है।

आर्थिक मामलों में प्रयोग करने का विधानमंडल का अधिकार

15. स्विस रिबन *(ऊपर)* में, यह न्यायालय इंगित करने के लिए दर्द में था

अन्य बातों के साथ-साथ, पैराग्राफ *17* से *24* में विभिन्न अमेरिकी फैसलों का उल्लेख करते हुए, कि जब आर्थिक कानून की बात आती है तो विधायिका को जोड़ों में स्वतंत्र रूप से खेलने की अनुमति दी जानी चाहिए। अनुमान के अलावा संवैधानिकता जो ऐसे मामलों में उत्पन्न होती है, आर्थिक विकल्पों में विधायी निर्णय को अदालतों द्वारा एक निश्चित स्तर का सम्मान दिया जाना चाहिए। उक्त निर्णय के अनुच्छेद *120* में, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित कियाः

*"120.*दिवाला संहिता एक ऐसा कानून है जो
आर्थिक मामले और, बड़े अर्थों में, पूरे देश की अर्थव्यवस्था से संबंधित हैं। पहले के प्रयोग, जैसा कि हमने देखा है, विधानों के विफल होने के संदर्भ में, "परीक्षण" बार-बार "त्रुटियों" का कारण बना, अंततः संहिता के अधिनियमन का कारण बना। द.

संहिता में निहित प्रयोग, जिसे इसके प्रावधानों की व्यापकता द्वारा आंका जाता है, न कि याचिकाकर्ताओं द्वारा बताई गई तथाकथित कुरूपताओं और असमानताओं द्वारा, संवैधानिक रूप से पारित किया जाता है। आर्थिक चीजों में प्रयोग जारी रखना एक गंभीर जिम्मेदारी है, *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

और प्रयोग के अधिकार से इनकार करना राष्ट्र के लिए गंभीर परिणामों से भरा है। हमने यह भी देखा है कि काम संहिता की निगरानी केंद्र सरकार द्वारा की जा रही है

विशेषज्ञ समितियाँ जो इस संबंध में गठित की गई हैं।

जिस छोटी अवधि में संहिता संचालित हुई है, उसमें संहिता के साथ-साथ दोनों में संशोधन किए गए हैं -

इसके तहत बनाया गया अधीनस्थ कानून। यह प्रक्रिया एक सतत प्रक्रिया है जिसमें याचिकाकर्ताओं सहित सभी हितधारक शामिल हैं।

इसी पृष्ठभूमि में एन. एन. डी. एम. टी. अधिनियम को संवैधानिक चुनौती देने का निर्णय लेना होगा।*2018* के दिवाला संहिता *(दूसरा संशोधन)* के लिए कारण

16. दिवाला समिति की रिपोर्ट इस स्थिति में महत्वपूर्ण है कि विधायिका ने संहिता के तहत घर खरीदारों के ऋणदाताओं को वर्गीकृत करना क्यों उचित समझा। आई. डी. दिवाला विधि समिति द्वारा की गई सिफारिशें नीचे विस्तार से दी गई हैं:

"सुधारों की सिफारिशें

कोड और संबंधित विषय के लिए

कानून

1. परिभाषाएँ

निर्माणाधीन अपार्टमेंट *("घर")* के खरीदारों की स्थिति के बारे में महत्वपूर्ण भ्रम की ओर ध्यान आकर्षित किया गया था। क्रेता*)* संहिता के तहत लेनदार के रूप में। कई निर्णयों ने उन्हें 'फिनान' की परिभाषा के भीतर न तो उपयुक्त के रूप में वर्गीकृत किया है।

सियाल 'और न ही' परिचालन 'लेनदार। एक विशेष मामले में, अनुबंध में सुनिश्चित वापसी योजना के कारण उन्हें 'वित्तीय लेनदारों' के रूप में वर्गीकृत किया गया है, जिसमें एक व्यवस्था थी जिसमें यह सहमति हुई थी कि अपार्टमेंट का विक्रेता संपत्ति के कब्जे तक घर खरीदारों को 'सुनिश्चित वापसी' का भुगतान करेगा।

दिया गया। यह अभिनिर्धारित किया गया कि इस तरह का लेन-देन ऋण की प्रकृति का था और संहिता के भीतर एक 'वित्तीय ऋण' का गठन करता था।

एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

इसी तरह का फैसला अनिल महिंद्रू और अन्न बनाम में दिया गया था। पृथ्वी कार्बनिक अवसंरचना। लेकिन यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि ये

निर्णय घर खरीदार और विक्रेता के बीच अनुबंध की शर्तों को ध्यान में रखते हुए दिए गए थे और तथ्य विशिष्ट हैं।

इसके अलावा, आईबीबीआई ने "वित्तीय या परिचालन लेनदारों के अलावा अन्य लेनदारों" के लिए एक दावा प्रपत्र जारी किया, जिसने एक संकेत दिया कि घर खरीदार न तो वित्तीय हैं और न ही परिचालन लेनदार।

1.2 'वित्तीय' या 'परिचालन' लेनदारों की परिभाषा के भीतर घर खरीदारों को शामिल न करना चिंता का कारण हो सकता है।

चूँकि यह उन्हें, पहला, कॉर्पोरेट दिवाला समाधान प्रक्रिया *("सी. आई. आर. पी".)* शुरू करने के अधिकार से वंचित करता है, दूसरा, लेनदारों की समिति *("सी. ओ. सी".)* में होने का अधिकार और तीसरा, गारंटी।

स्थिति. *1.3* इस मुद्दे को पूरी तरह से समझने के लिए, यह आवश्यक है कि भारतीय अचल संपत्ति क्षेत्र की विशिष्टता को उजागर किया जाए। निर्माणाधीन अपार्टमेंटों को पूरा करने में देरी एक आम घटना बन गई है और रिकॉर्ड बताते हैं कि भारत सरकार के सांख्यिकी और कार्यक्रम कार्यान्वयन मंत्रालय द्वारा निगरानी की जाने वाली *782* निर्माण परियोजनाओं में से कुल *215* परियोजनाओं में *1* से *261* महीने तक की देरी हो रही

है। एसोसिएटेड चैंबर्स ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री ऑफ इंडिया द्वारा जारी एक अन्य अध्ययन से पता चला है कि सितंबर *2016* तक *14* राज्यों में *826* आवास परियोजनाएं निर्धारित समय से पीछे चल रही हैं। इसके अलावा, समिति इस बात पर सहमत हुई कि यह स्पष्ट नहीं है कि घर खरीदार अनुबंधों के तहत जुटाई गई राशि एक महत्वपूर्ण राशि है, जो भविष्य में किसी संपत्ति के निर्माण के वित्तपोषण में योगदान देती है।

1.4 संहिता की धारा *5 (8)* के तहत 'वित्तीय ऋण' की वर्तमान परिभाषा में 'शामिल' शब्दों का उपयोग किया गया है, इस प्रकार चित्रित वित्तीय ऋणों के प्रकार संपूर्ण नहीं हैं। "धन के समय मूल्य के लिए विचार के खिलाफ वितरित" वाक्यांश संहिता के तहत केवल कुछ मुट्ठी भर मामलों में व्याख्या का विषय रहा है। "समय मूल्य" शब्दों की व्याख्या *[2019] 10* एस. सी. आर. के अर्थ में की गई है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

क्षतिपूर्ति या उस समय के लिए भुगतान की गई कीमत जिसके लिए धन वितरित किया गया है। यह पैसे पर भुगतान किए गए ब्याज के रूप में हो सकता है, या इसमें छूट को फैक्टरिंग किया जा सकता है।
भुगतान करें।

1.5 समझौतों की विभिन्न वित्तीय शर्तों की समीक्षा

घर खरीदारों और बिल्डरों के बीच और घर खरीदारों द्वारा बिल्डरों को किए गए संवितरण के उपयोग के तरीके से, यह स्पष्ट है कि समझौता भविष्य में निर्मित होने वाले भवन की डिलीवरी के लिए घर खरीदार द्वारा धन के संवितरण के लिए है। धन का संवितरण भविष्य की संपत्ति के संबंध में किया जाता है, और अनुबंध आमतौर पर *4* से *5* साल या उससे अधिक की अवधि के होते हैं। समिति ने विचार-विमर्श किया कि इस तरह से जुटाई गई राशि का उपयोग अचल संपत्ति परियोजना के वित्तपोषण के साधन के रूप में किया जाता है, और इस प्रकार प्रभावी रूप से वित्त जुटाने के लिए एक उपकरण है, और परियोजना की विफलता पर, धन के समय मूल्य के आधार पर धन का भुगतान किया जाता है। धारा *5 (8) (*च*)* के एक सादे पठन पर, यह स्पष्ट है कि यह एक अवशिष्ट प्रविष्टि है।

ऋण लेनदेन जो किसी अन्य प्रविष्टि के अंतर्गत नहीं आते हैं, और प्रविष्टि का सार यह है कि "राशि बढ़ाई जानी चाहिए थी"

के वाणिज्यिक प्रभाव वाले लेन-देन के तहत

उधार लेते हैं। " प्रविष्टि में ही एक उदाहरण का उल्लेख किया गया है अर्थात अग्रिम बिक्री या खरीद समझौता। वित्तीय अनुबंध की बनावट रखने के लिए अग्रिम बिक्री या खरीद समझौते के लिए दी जाने वाली व्याख्या निखिल मेहता एंड संस *(*एचयूएफ*)* बनाम के मामले में किए गए अवलोकन से ली जा सकती है। एएमआर इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड *:*

"एक निर्दिष्ट अवधि के अंत में उत्पाद बेचने के लिए एक अग्रिम अनुबंध एक वित्तीय अनुबंध नहीं है। यह अनिवार्य रूप से निर्दिष्ट वस्तुओं की बिक्री के लिए एक अनुबंध है। यह सच है कि कुछ समय के लिए वित्तीय लेनदेन को बिक्री और पुनर्खरीद के रूप में पुनर्गठित किया गया प्रतीत होता है। किसी भी पुनर्खरीद और रिवर्स रेपो लेनदेन का उपयोग कभी-कभी धन जुटाने के लिए उपकरण के रूप में किया जाता है। इस प्रकृति के लेन-

देन में एक इकाई को एक परिसंपत्ति के खिलाफ तरलता की आवश्यकता हो सकती है और बदले में वित्तपोषक इसे अग्रिम के माध्यम से वापस बेच सकता है।

अनुबंध। दोनों कीमतों के बीच का अंतर वित्तपोषक को वापसी की दर को दर्शाता है। *(* जोर दिया गया*)*

1.6 इस प्रकार, सभी अग्रिम बिक्री या खरीद वित्तीय नहीं होती हैं।

लेन-देन, लेकिन यदि उन्हें वित्त जुटाने के लिए एक उपकरण या साधन के रूप में संरचित किया गया है, तो इसमें कोई संदेह नहीं है कि जुटाई गई राशि वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड हो सकती है।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

धारा *5 (8) (*च*)* के तहत वित्तीय ऋण के रूप में वर्गीकृत। एक आरेखित करना

उदाहरण के लिए, घर खरीदारों के मामले में, घर खरीदारों के अनुबंधों के तहत जुटाई गई राशि वित्त जुटाने के उद्देश्यों के लिए प्रभावी है, और वित्त जुटाने का एक साधन है। इस प्रकार, समिति ने स्पष्ट करना विवेकपूर्ण समझा।

कि घर खरीदार से अचल संपत्ति परियोजना के तहत जुटाई गई ऐसी राशि धारा *5 (8)* की प्रविष्टि *(*च*)* के अंतर्गत आती है।

1.7 इसके अलावा, यह ध्यान दिया जा सकता है कि घर खरीदारों द्वारा उनकी खरीद के लिए अग्रिम के रूप में दी जाने वाली राशि आमतौर पर बहुत अधिक होती है।

और कब्जे की डिलीवरी में लगातार देरी का इस प्रकार बहुत बड़ा प्रभाव पड़ सकता है। उदाहरण के लिए, चित्रा शर्मा बनाम। भारत संघ ने घर खरीदारों को देय ऋण की राशि, जिसे उनके द्वारा अग्रिम के रूप में भुगतान किया गया था, पंद्रह हजार करोड़ रुपये होने का दावा किया गया था, जो बैंकों के बकाया से अधिक था। इसके बावजूद, बैंक संहिता के तहत अधिक अनुकूल स्थिति में हैं क्योंकि वे हैं

वित्तीय लेनदार। इसके अलावा, सामान्य प्रथा यह है कि इन अनुबंधों को निर्माण कंपनियों द्वारा एकतरफा रूप से संरचित किया जाता है, जिसमें घर खरीदारों के बारे में बहुत कम या कोई बात नहीं होती है। एक अनुबंध के भीतर तकनीकीताओं के आधार पर लेनदारों के एक वर्ग के अधिकार से इनकार

हो सकता है कि ऐसे लेनदार के पास बातचीत करने की शक्ति न हो, हो सकता है कि वह संहिता की भावना के अनुरूप न हो। *1.8* समिति ने इस बात पर भी चर्चा की कि संहिता की धारा *30 (2) (*ई*)* में प्रावधान है कि सभी प्रस्तावित समाधान योजनाओं को लागू नहीं किया जाना चाहिए।

1.9 . अंत में, समिति ने निष्कर्ष निकाला कि 'वित्तीय ऋण' की वर्तमान परिभाषा एक अचल संपत्ति परियोजना के तहत घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं से जुटाई गई राशि को शामिल करने के लिए पर्याप्त है, और इसलिए, उन्हें संहिता के तहत वित्तीय लेनदारों के रूप में माना जाना चाहिए। हालांकि, इस स्तर पर भ्रम और कई व्याख्याओं को देखते हुए, यह स्पष्ट रूप से स्पष्ट करना विवेकपूर्ण हो सकता है कि ऐसे लेनदार वित्तीय लेनदार की परिभाषा के भीतर आते हैं। संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* का स्पष्टीकरण। तदनुसार, सी. आई. आर. पी. में वे सी. ओ. सी. का हिस्सा होंगे और इसमें उनका प्रतिनिधित्व किया जाएगा।

इस रिपोर्ट के पैराग्राफ *10* में निर्दिष्ट तरीके से, और परिसमापन की स्थिति में, वे *[2019] 10* एस. सी. आर. में प्रासंगिक प्रविष्टि के भीतर आएंगे।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

धारा *53* के तहत परिसमापन झरना। समिति ने भी सहमति दी

घर खरीदारों का उपचार। लेकिन कुछ सदस्यों ने समिति, अर्थात् श्री. शार्दुल श्रॉफ, एस. सुदर्शन सेन और

एस. बी. श्रीराम, इस मामले पर अलग थे।

(जोर दिया गया*)*

17. जब एक तंत्र तैयार करने की बात आई जिसके द्वारा कई

जिनका प्रतिनिधित्व एक अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा किया जा सकता है,

वेंसी लॉ कमेटी ने निष्कर्ष निकालाः

" 10.8 उपरोक्त विचार-विमर्श के आलोक में, समिति ने महसूस किया कि

आदेश देने के लिए संहिता में तंत्र प्रदान करने की आवश्यकता है

प्रतिभूति धारकों, जमा धारकों की बैठकों में प्रतिनिधित्व, और वित्तीय लेनदारों के अन्य सभी वर्ग जो एक निश्चित सीमा से अधिक हैं।

संख्या, एक अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से। ऐसा किया जा सकता है।

संहिता की धारा *21* में एक नया प्रावधान जोड़कर। इस तरह की

प्रतिनिधि या तो न्यासी या उसके अधीन नियुक्त अभिकर्ता हो सकता है।

ऐसे लेनदारों के ऋण समझौते की शर्तें, अन्यथा

प्रत्येक के लिए एन. सी. एल. टी. द्वारा दिवाला पेशेवर नियुक्त किए जा सकते हैं। वित्तीय लेनदारों का ऐसा वर्ग। इसके अलावा, प्रतिनिधि

संबंधित वर्ग की ओर से कार्य करेगा और बैठकों में भाग लेगा

वित्तीय लेनदारों का और प्रत्येक की ओर से मतदान करेगा

ऐसे प्रत्येक के मतदान हिस्से की सीमा तक वित्तीय लेनदार लेनदार, और उनके निर्देशों के अनुसार। पर्याप्त सुनिश्चित करने के लिए

वित्तीय के अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा प्रतिनिधित्व लेनदार, के अधिकारों और कर्तव्यों को निर्धारित करने वाला एक विशिष्ट प्रावधान

ऐसे अधिकृत प्रतिनिधियों को शामिल किया जा सकता है। इसके अलावा,

लेनदारों की संख्या और तरीके के लिए आवश्यक सीमा मतदान को सक्षम करने के लिए आईबीबीआई द्वारा नियमों के माध्यम से निर्दिष्ट किया जा सकता है।

प्रतिनिधि द्वारा कुशल मतदान। इसके अलावा, विनियमन *25* मई

इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों से मतदान को सक्षम बनाने के लिए भी संशोधन किया जाएगा

ई-मेल के रूप में, किसी भी तकनीकी समस्या को संबोधित करने के लिए जो इसके कारण उत्पन्न हो सकती है बड़ी संख्या में लेनदार एक ही समय में मतदान करते हैं।

18. यह देखा जा सकता है कि दिवाला विधि समिति ने पाया कि

वास्तव में, फ्लैटों/अपार्टमेंटों को पूरा करने में देरी पियोनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बन गई है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

यह एक सामान्य घटना है और घर खरीदारों से जुटाई गई राशि ऐसे फ्लैटों/अपार्टमेंटों के निर्माण के वित्तपोषण में महत्वपूर्ण योगदान देती है। इस मामले को देखते हुए, यह स्पष्ट करना महत्वपूर्ण था कि घर खरीदारों को वित्तीय लेनदारों के रूप में माना जाता है ताकि वे धारा *7* के तहत संहिता को लागू कर सकें और भवन निर्माण कंपनी के भविष्य के बारे में महत्वपूर्ण निर्णय लेने के लिए लेनदारों की समिति में अपना सही स्थान प्राप्त कर सकें, जो कि अचल संपत्ति परियोजना का निष्पादन है जिसमें ऐसे घर खरीदारों को अंततः रखा जाना है।

19. श्री शार्दुल श्रॉफ, जिनका असहमति हमें प्रदान की गई थी

ई-मेल का रूप, यह पता लगाने के बाद कि स्व-वित्तपोषित घर खरीदार वित्तीय लेनदार हो सकते हैं, लेकिन एक घर खरीदार जो उधारकर्ता है, नहीं है, फिर चला गया कहने के लिए:

"*8.* अगर घर खरीदारों ने बैंकों से ऋण लिया है, तो यह

9. हमारी रिपोर्ट को इस हद तक बदला जाना चाहिए कि घर खरीदारों के वित्तपोषकों को असुरक्षित माना जाना चाहिए

वित्तीय लेनदार और उन्हें

बनो।

घर खरीदारों के प्रतिनिधि। कोई प्रत्यक्ष नहीं होना चाहिए घर खरीदारों को सी. ओ. सी. बनने का अधिकार दिया गया।

यहाँ तक कि श्री श्रॉफ की असहमति भी मानती है कि के मामले में

जिन घर खरीदारों ने बैंकों से ऋण लिया है, ऐसे बैंकों को लेनदारों की समिति में होना चाहिए। यदि ऐसे बैंकों को घर खरीदारों के प्रतिनिधियों के रूप में लेनदारों की समिति में होना चाहिए, और उन्हें केवल घर खरीदार के निर्देशों के अनुसार मतदान करना है, तो घर खरीदार को खुद लेनदारों की समिति में क्यों नहीं होना चाहिए, और इससे कोई फर्क क्यों पड़ना चाहिए कि उसने बिक्री के समझौते के तहत किश्तों का भुगतान करने के लिए बैंकों से पैसे उधार लिए हैं या वह इसे अपने स्वयं के वित्त से करता है? इन मामलों को असहमतिपूर्ण दृष्टिकोण से संबोधित नहीं किया गया है, जो सैद्धांतिक रूप से, जैसा कि हमने देखा है, उन घर खरीदारों का समर्थन करता है जिन्होंने ऋण लिया है, जबकि घर खरीदारों ने अपने स्वयं के वित्त का उपयोग किया है। शायद श्री श्रॉफ की असहमति का वास्तविक कारण यह तथ्य है कि असुरक्षित, सुरक्षित के विपरीत, वित्तीय लेनदारों को लेनदारों की समिति में रखा जा रहा है। यदि कोई अन्य कारण है कि असुरक्षित लेनदारों का यह विशेष समूह, जैसे जमा *[2019] 10* एस. सी. आर.

ers, लेनदारों की समिति का हिस्सा होना चाहिए, यह मुश्किल है

इस प्रकार के समूह को कैसे बाहर रखा जा सकता है।

अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016* आर. ए.*)* और अचल संपत्ति क्षेत्र पर इसका प्रभाव

20. आर. ई. आर. ए. के उद्देश्यों और कारणों का विवरण इस प्रकार है

बनाम -

उद्देश्यों और कारणों का विवरण

" 1. अचल संपत्ति क्षेत्र देश में आवास और बुनियादी ढांचे की आवश्यकता और मांग को पूरा करने में एक उत्प्रेरक भूमिका निभाता है। हालांकि हाल के वर्षों में इस क्षेत्र में काफी वृद्धि हुई है, लेकिन व्यावसायिकता और मानकीकरण के अभाव और पर्याप्त उपभोक्ता संरक्षण की कमी के कारण यह काफी हद तक अनियमित रहा है। हालांकि

उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, *1986* अचल संपत्ति बाजार में खरीदारों के लिए एक मंच के रूप में उपलब्ध है, यह उपाय केवल उपचारात्मक है और उस क्षेत्र में खरीदारों और प्रवर्तकों की सभी चिंताओं को दूर करने के लिए पर्याप्त नहीं है। मानकीकरण की कमी उद्योग के स्वस्थ और व्यवस्थित विकास में बाधा रही है। इसलिए, विभिन्न मंचों में इस क्षेत्र को विनियमित करने की आवश्यकता पर जोर दिया गया है।

2. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, प्रभावी उपभोक्ता संरक्षण के हित में एक केंद्रीय कानून, अर्थात् अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* विधेयक, *2013* होना आवश्यक हो जाता है।

व्यावसायिक प्रथाओं की एकरूपता और मानकीकरण और

अचल संपत्ति क्षेत्र में लेन-देन। प्रस्तावित विधेयक में अचल संपत्ति क्षेत्र के विनियमन और संवर्धन के लिए अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण *(*प्राधिकरण*)* की स्थापना और भूखंड, अपार्टमेंट या भवन की बिक्री, जैसा भी मामला हो, कुशल और पारदर्शी तरीके से सुनिश्चित करने और अचल संपत्ति क्षेत्र में उपभोक्ताओं के हितों की

रक्षा करने और प्राधिकरण के निर्णयों, निर्देशों या आदेशों से अपील सुनने के लिए अचल संपत्ति अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना करने का प्रावधान है।

3. प्रस्तावित विधेयक उपभोक्ताओं के प्रति अधिक जवाबदेही सुनिश्चित करेगा और धोखाधड़ी और देरी को काफी कम करेगा।

वर्तमान उच्च लेनदेन लागत। यह दोनों पर कुछ जिम्मेदारियां थोपकर उपभोक्ताओं और प्रवर्तकों के हितों को संतुलित करने का प्रयास करता है। यह प्रवर्तक और खरीदार के बीच सूचना की समरूपता स्थापित करने, संविदात्मक शर्तों की पारदर्शिता, जवाबदेही के न्यूनतम मानक निर्धारित करने और एक त्वरित-मार्ग विवाद पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड का प्रयास करता है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

समाधान तंत्र। प्रस्तावित विधेयक व्यावसायिकता को शामिल करेगा।

और इस क्षेत्र में मानकीकरण, इस प्रकार के लिए मार्ग प्रशस्त

दीर्घावधि में विकास और निवेश में तेजी लाई जाए।

21. यह कहा जा सकता है कि इस क़ानून की धारा *2,20* से *39,41* से *58,71* से *78* और *81* से *92* को *1* मई, *2016* को लागू किया गया था।

धारा *3* से *19* जो अचल संपत्ति परियोजनाओं और अचल संपत्ति एजेंटों के पंजीकरण से संबंधित है; प्रवर्तकों के कार्य और कर्तव्य; आवंटनकर्ताओं के अधिकार और कर्तव्य, धारा *40* के साथ जो ब्याज की वसूली से संबंधित है।

या दंड या क्षतिपूर्ति और आदेशों का प्रवर्तन समान है; अपराधों और दंडों से संबंधित धाराएँ, अर्थात्। , धारा *59* से *70* और धारा *79* और *80* जो सिविल न्यायालयों के अधिकार क्षेत्र को रोकती हैं और रेरा के तहत अपराधों के संज्ञान से निपटती हैं, सभी को एक साल बाद यानी *1* मई, *2017* को लागू किया गया था। इसका कारण यह था कि धारा *2 (*जी*)* में परिभाषित "उपयुक्त सरकार", जिसका अर्थ है विभिन्न राज्य सरकारें और केंद्र शासित प्रदेश, को अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण, न्यायनिर्णायक अधिकारी और अपीलीय न्यायाधिकरण की स्थापना/नियुक्ति के लिए एक वर्ष की अवधि दी गई थी।

जिन पर उपरोक्त धाराओं को एक साल बाद लागू किया गया था-इस उम्मीद और अपेक्षा में कि उपयुक्त सरकार

1 मई, *2016* से एक वर्ष की अवधि के भीतर उपरोक्त प्राधिकरणों का गठन किया जाएगा। आर. ई. आर. ए. के प्रासंगिक प्रावधान नीचे दिए गए हैं:

"*2.* परिभाषाएँ। इस अधिनियम में, जब तक कि संदर्भ अन्यथा न हो
आवश्यकता है, -

(क*)* "न्यायनिर्णायक अधिकारी" से न्यायनिर्णायक अधिकारी अभिप्रेत है।

XXX XXXXX *(घ)*
किसी अचल संपत्ति परियोजना के संबंध में "आबंटित व्यक्ति" से वह व्यक्ति अभिप्रेत है जिसके पास, यथास्थिति, भूखंड, अपार्टमेंट या इमारत है।

आबंटित किया गया है, बेचा गया है *(*चाहे फ्रीहोल्ड या लीजहोल्ड के रूप में*)* या प्रवर्तक द्वारा अन्यथा हस्तांतरित किया गया है, और इसमें वह व्यक्ति शामिल है जो बाद में बिक्री, हस्तांतरण या अन्यथा के माध्यम से उक्त आवंटन प्राप्त करता है, लेकिन इसमें वह व्यक्ति शामिल नहीं है जिसे ऐसा भूखंड, अपार्टमेंट या भवन, जैसा भी मामला हो, दिया गया है।

किराया*;*

(ङ) "अपार्टमेंट" चाहे वह खंड, कक्ष, आवास इकाई, फ्लैट, कार्यालय, शोरूम, दुकान, गोदाम, परिसर, सूट, मकान, *[2019] 10* एस. सी. आर. हो।

इकाई या किसी अन्य नाम से, किसी अचल संपत्ति का एक अलग और स्व-निहित हिस्सा, जिसमें एक या अधिक कमरे या संलग्न स्थान शामिल हैं, जो एक या अधिक मंजिलों या उसके किसी भाग पर स्थित हैं, किसी भवन में या भूमि के भूखंड पर, किसी आवासीय या वाणिज्यिक उपयोग जैसे निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए या किसी व्यवसाय, व्यवसाय, पेशे या व्यापार के लिए या किसी अन्य प्रकार के लिए उपयोग किया जाता है या उपयोग करने का इरादा है।

निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए सहायक उपयोग*;*

XXX XXXXX

(छ) "उपयुक्त सरकार" का अर्थ है संबंधित मामलों के संबंध में से, -

(i) विधानमंडल के बिना केंद्र शासित प्रदेश, केंद्रीय

सरकार*;* *((ii)* केंद्र शासित प्रदेश पुडुचेरी, केंद्र शासित प्रदेश सरकार*;*

*((*ग*)* केंद्र शासित प्रदेश दिल्ली, केंद्रीय शहरी विकास मंत्रालय*;* *((iv)* राज्य, राज्य सरकार*;*

भूमि या किसी अचल संपत्ति या भूमि में कोई भौतिक परिवर्तन करना और इसमें पुनर्विकास शामिल है।
XXX XXXXX

*((*झ*)* "अचल संपत्ति परियोजना" का अर्थ है किसी भवन का विकास या

एक इमारत जिसमें अपार्टमेंट होते हैं, या मौजूदा को परिवर्तित किया जाता है भवन या उसके किसी भाग को अपार्टमेंट में, या भूखंड या अपार्टमेंट में भूमि का विकास, जैसा भी मामला हो, उक्त अपार्टमेंट या

भूखंड या भवन में से सभी या कुछ को एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के रूप में बेचने के उद्देश्य से।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

मामला हो सकता है, और इसमें सामान्य क्षेत्र, विकास कार्य, उस पर सभी सुधार और संरचनाएं, और उससे संबंधित सभी सहजता, अधिकार और सहायक शामिल हो सकते हैं;

विनियामक प्राधिकरण। *(1)* कोई भी प्रवर्तक विज्ञापन, विपणन, पुस्तक, बिक्री या बिक्री के लिए प्रस्ताव नहीं करेगा, या किसी भी क्षेत्र में खरीदारी करने के लिए व्यक्तियों को आमंत्रित नहीं करेगा। किसी भी भूखंड, अपार्टमेंट या इमारत, जैसा भी मामला हो, किसी भी अचल संपत्ति परियोजना या उसके हिस्से में, किसी भी योजना क्षेत्र में, बिना

इस अधिनियम के तहत स्थापित रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण के साथ रियल एस्टेट परियोजना का पंजीकरणः

बशर्ते कि परियोजनाएं जो की तारीख को चल रही हैं इस अधिनियम के प्रारंभ और जिसके लिए पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया गया है, प्रवर्तक निम्नलिखित अवधि के भीतर उक्त परियोजना के पंजीकरण के लिए प्राधिकरण को आवेदन करेगाः

इस अधिनियम के प्रारंभ होने की तारीख से तीन महीनेः बशर्ते कि यदि प्राधिकरण आवश्यक समझता है, तो हित में

आबंटितों की, उन परियोजनाओं के लिए जो योजना क्षेत्र से परे विकसित की गई हैं, लेकिन स्थानीय प्राधिकरण की अपेक्षित अनुमति के साथ, वह आदेश द्वारा, ऐसी परियोजना के प्रवर्तक को प्राधिकरण के साथ पंजीकरण करने का निर्देश दे सकता है, और इस अधिनियम या नियमों के प्रावधान और इसके तहत बनाए गए विनियम, पंजीकरण के उस चरण से ऐसी परियोजनाओं पर लागू होंगे।

(2) उप-धारा *(1)* में कुछ भी निहित होने के बावजूद, अचल संपत्ति परियोजना के पंजीकरण की आवश्यकता नहीं होगी -

(क) जहाँ विकसित करने के लिए प्रस्तावित भूमि का क्षेत्र पाँच सौ वर्ग मीटर से अधिक नहीं है या विकसित करने के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंट की संख्या सभी चरणों को शामिल करते हुए आठ से अधिक नहीं हैः

बशर्ते कि, यदि उपयुक्त सरकार इसे आवश्यक समझती है, तो वह इस अधिनियम के तहत पंजीकरण से छूट के लिए सभी चरणों को शामिल करते हुए, पांच सौ वर्ग मीटर या आठ अपार्टमेंट से नीचे की सीमा को कम कर सकती है। *(ख)* जहाँ प्रवर्तक ने इस अधिनियम के प्रारंभ से पहले एक अचल संपत्ति परियोजना के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किया है*; [2019] 10* एस. सी. आर.

(ग) नवीनीकरण या मरम्मत या पुनर्विकास के उद्देश्य से जिसमें विपणन, विज्ञापन बिक्री या नया आवंटन शामिल नहीं है। अचल संपत्ति परियोजना के तहत, जैसा भी मामला हो, किसी भी अपार्टमेंट, भूखंड या इमारत का।

स्पष्टीकरण। इस धारा के प्रयोजन के लिए, जहां अचल संपत्ति परियोजना को चरणों में विकसित किया जाना है, ऐसे प्रत्येक चरण को एक स्वतंत्र अचल संपत्ति परियोजना माना जाएगा, और प्रवर्तक प्रत्येक चरण के लिए इस अधिनियम के तहत अलग से पंजीकरण प्राप्त करेगा।

4. अचल संपत्ति परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए आवेदन।

(1) प्रत्येक प्रवर्तक अचल संपत्ति परियोजना के पंजीकरण के लिए प्राधिकरण को ऐसे प्रपत्र, तरीके से, ऐसे समय के भीतर और उस शुल्क के साथ आवेदन करेगा जो इसके द्वारा निर्धारित किया जाए - प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियम।

(क) पंजीकृत उद्यम के नाम सहित उसके उद्यम का संक्षिप्त विवरण। पता, उद्यम का प्रकार *(*स्वामित्व, समितियाँ, साझेदारी, कंपनियाँ, सक्षम प्राधिकारी*)*, और पंजीकरण का विवरण, और प्रवर्तक के नाम और तस्वीरें*;*

(ख) पिछले पाँच वर्षों में उनके द्वारा शुरू की गई परियोजनाओं का संक्षिप्त विवरण, चाहे वे पहले से ही पूरी हो चुकी हों या विकसित की जा रही हों, जिसमें उक्त परियोजनाओं की वर्तमान स्थिति, इसके पूरा होने में कोई देरी, लंबित मामलों का विवरण, भूमि के प्रकार और लंबित भुगतान का विवरण शामिल है।

(ग) अचल संपत्ति परियोजना के लिए लागू होने वाले कानूनों के अनुसार प्राप्त सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की एक प्रमाणित प्रति।

आवेदन में उल्लिखित, और जहां परियोजना को चरणों में विकसित करने का प्रस्ताव है, ऐसे प्रत्येक चरण के लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुमोदन और प्रारंभ प्रमाण पत्र की एक प्रमाणित प्रति*;*

(घ) स्वीकृत योजना, लेआउट योजना और प्रस्तावित परियोजना या उसके चरण के विनिर्देश, और सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत पूरी परियोजना*;* एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

(ङ) प्रस्तावित परियोजना में निष्पादित किए जाने वाले विकास कार्यों की योजना और अग्निशमन सुविधाओं, पेयजल सुविधाओं, आपातकालीन सहित प्रस्तावित सुविधाएं प्रदान की जानी चाहिए।

निकासी सेवाएं, अक्षय ऊर्जा का उपयोग*;*

(च) परियोजना के अंतिम बिंदुओं के अक्षांश और देशांतर सहित इसकी सीमाओं के साथ परियोजना के लिए समर्पित भूमि के स्पष्ट सीमांकन के साथ परियोजना के स्थान का विवरण*;*

(छ) आबंटन पत्र का प्रारूप, बिक्री के लिए समझौता, और आबंटियों के साथ हस्ताक्षर किए जाने के लिए प्रस्तावित हस्तांतरण विलेख*;*

(ज) परियोजना में बिक्री के लिए अपार्टमेंट की संख्या, प्रकार और कालीन क्षेत्र के साथ-साथ विशेष बालकनी या बरामदा क्षेत्रों का क्षेत्र और अपार्टमेंट के साथ विशेष खुले छत वाले क्षेत्र अपार्टमेंट, यदि कोई हो;

(i) परियोजना में बिक्री के लिए गैरेज की संख्या और क्षेत्र;

(जे) प्रस्तावित परियोजना के लिए उसके अचल संपत्ति एजेंटों के नाम और पते, यदि कोई हों; *(ट)* प्रस्तावित परियोजना के विकास से संबंधित ठेकेदारों, वास्तुकार, संरचनात्मक अभियंता, यदि कोई हो, और अन्य व्यक्तियों के नाम और पते;

(1) एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित एक घोषणा, जिस पर प्रवर्तक या प्रवर्तक द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे, बयान करते हुए:

((क) कि उसका उस भूमि पर कानूनी अधिकार है जिस पर विकास किया गया है।

कानूनी रूप से वैध दस्तावेजों के साथ प्रस्तावित है

ऐसे अधिकार का प्रमाणीकरण, यदि ऐसी भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्व में है व्यक्ति;

(ख) कि भूमि सभी बाधाओं से मुक्त है, या जैसा भी मामला हो, ऐसी भूमि पर बाधाओं का विवरण जिसमें कोई भी शामिल है।

विवरण के साथ ऐसी भूमि में या उस पर किसी भी पक्ष के अधिकार, स्वामित्व, हित या नाम;
(ग) वह समय अवधि जिसके भीतर वह परियोजना या उसके चरण को पूरा करने का उपक्रम करता है, जैसा भी मामला हो; *[2019] 10* एस. सी. आर.

((घ) वह सत्तर प्रतिशत। वास्तविक के लिए प्राप्त राशियों में से

आबंटियों से संपत्ति परियोजना, समय-समय पर, एक अलग खाते में जमा की जाएगी जिसे एक निर्धारित समय में बनाए रखा जाएगा। निर्माण की लागत और भूमि की लागत को पूरा करने के लिए बैंक और इसका उपयोग केवल उस उद्देश्य के लिए किया जाएगा:

बशर्ते कि प्रवर्तक परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में परियोजना की लागत को पूरा करने के लिए अलग खाते से राशि निकालेगा:

बशर्ते कि अलग खाते से राशि प्रवर्तक द्वारा प्रमाणित होने के बाद निकाली जाएगी।

इंजीनियर, एक वास्तुकार और व्यवहार में एक चार्टर्ड एकाउंटेंट कि निकासी परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात में है:

बशर्ते कि प्रवर्तक प्रत्येक वित्तीय वर्ष की समाप्ति के बाद छह महीने के भीतर अपने खातों का लेखा परीक्षा कराएगा।

व्यवहार में चार्टर्ड एकाउंटेंट, और ऐसे चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा विधिवत प्रमाणित और हस्ताक्षरित खातों का विवरण प्रस्तुत करेगा और ऑडिट के दौरान यह सत्यापित किया जाएगा कि किसी विशेष परियोजना के लिए एकत्र की गई राशि का उपयोग उस परियोजना के लिए किया गया है और निकासी परियोजना के पूरा होने के प्रतिशत के अनुपात के अनुपालन में की गई है। स्पष्टीकरण। इस खंड के प्रयोजन के लिए, "अनुसूचित बैंक" शब्द का अर्थ है भारतीय रिजर्व बैंक अधिनियम, *1934* की दूसरी अनुसूची में शामिल एक बैंक;

(ई) कि वह समय पर सभी लंबित अनुमोदन लेगा, से

सक्षम अधिकारी;

(च) कि उसने ऐसे अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किए हैं जो इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों या विनियमों द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं; और

(3) प्राधिकरण अपनी स्थापना की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर परियोजनाओं के पंजीकरण के लिए आवेदन जमा करने के लिए एक वेब आधारित ऑनलाइन प्रणाली का संचालन करेगा। *5.* पंजीकरण का अनुदान। — धारा *4* की उप-धारा *(1)* के तहत आवेदन प्राप्त होने पर, प्राधिकरण तीस दिनों की अवधि के भीतर होगा।

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[*आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

इसके तहत बनाए गए नियम और विनियम, और प्राधिकरण की वेबसाइट तक पहुंचने और अपना वेब पेज बनाने और उसमें प्रस्तावित विवरण भरने के लिए आवेदक को एक लॉगिन आईडी और पासवर्ड सहित एक पंजीकरण संख्या प्रदान करें। परियोजना; या

(ख) लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए आवेदन को अस्वीकार कर दें, यदि ऐसा आवेदन इसके प्रावधानों के अनुरूप नहीं है।

अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियम या विनियमः

बशर्ते कि कोई भी आवेदन तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया हो। *(2)* यदि प्राधिकरण पंजीकरण देने या आवेदन को अस्वीकार करने में विफल रहता है, जैसा कि उप-धारा के तहत प्रदान किया गया है।

(3) इस धारा के तहत दिया गया पंजीकरण खंड के उपखंड *(*सी*)* के तहत प्रवर्तक द्वारा घोषित अवधि के लिए वैध होगा। *(1)* परियोजना या उसके चरण को पूरा करने के लिए धारा *4* की उप-धारा *(2),* जैसा भी मामला हो।

6. पंजीकरण का विस्तार। धारा *5* के तहत दिए गए पंजीकरण को प्राधिकरण द्वारा एक आवेदन पर बढ़ाया जा सकता है।

प्रवर्तक द्वारा बल प्रयोग के कारण, ऐसे रूप में और ऐसे शुल्क के भुगतान पर जो निर्धारित किया जाए: बशर्ते कि प्राधिकरण उचित परिस्थितियों में, प्रवर्तक की ओर से चूक किए बिना, प्रत्येक मामले के तथ्यों के

आधार पर, और लिखित रूप में दर्ज किए जाने वाले कारणों के लिए, किसी परियोजना को दिए गए पंजीकरण को उस समय के लिए बढ़ा सकता है जब वह विचार करता है।

वर्षः बशर्ते कि पंजीकरण के विस्तार के लिए कोई भी आवेदन तब तक अस्वीकार नहीं किया जाएगा जब तक कि आवेदक को मामले में सुनवाई का अवसर नहीं दिया गया हो।

स्पष्टीकरण। इस धारा के प्रयोजन के लिए, "आकस्मिक बल" पद का अर्थ युद्ध, बाढ़, सूखा, आग, चक्रवात, भूकंप या प्रकृति के कारण होने वाली किसी अन्य आपदा से होगा। अचल संपत्ति परियोजना के नियमित विकास को प्रभावित करना।

*7.*पंजीकरण रद्द करना। *- (1)* प्राधिकरण, इस ओर से शिकायत या स्वतः संज्ञान प्राप्त होने पर या सक्षम प्राधिकारी की सिफारिश पर, धारा *5* के तहत दिए गए पंजीकरण को इस बात से संतुष्ट होने के बाद रद्द कर सकता है कि -

सक्षम प्राधिकारी द्वारा दी गई मंजूरी; *(ग)* प्रवर्तक किसी भी प्रकार के अनुचित व्यवहार या अनियमितताओं में शामिल है।

स्पष्टीकरण। इस खंड के प्रयोजनों के लिए, "अनुचित अभ्यास" शब्द का अर्थ है एक ऐसी प्रथा जो बढ़ावा देने के उद्देश्य से है।

किसी भी अचल संपत्ति परियोजना की बिक्री या विकास किसी भी अनुचित तरीके या अनुचित या भ्रामक प्रथा को अपनाता है जिसमें कोई भी शामिल है

निम्नलिखित प्रथाएँ, अर्थात्:

(ए) कोई भी बयान देने की प्रथा, चाहे वह लिखित रूप में हो या दृश्य प्रतिनिधित्व द्वारा, जो -

(i) यह गलत तरीके से दर्शाता है कि सेवाएँ किसी विशेष की हैं।

मानक या श्रेणी;

((ii) यह दर्शाता है कि प्रवर्तक के पास अनुमोदन या संबद्धता है।

जो ऐसे प्रवर्तक के पास नहीं है;

((iii) इस संबंध में गलत या भ्रामक अभ्यावेदन करता है।

सेवाएँ;

(बी) प्रवर्तक किसी भी विज्ञापन या विवरण पत्रिका के प्रकाशन की अनुमति देता है, चाहे वह किसी भी समाचार पत्र में हो या सेवाओं के अन्य रूप में। जिनका प्रस्ताव देने का इरादा नहीं है;

(घ) प्रवर्तक किसी भी धोखाधड़ी में लिप्त होता है।

(2) धारा *5* के तहत प्रवर्तक को दिया गया पंजीकरण तब तक रद्द नहीं किया जाएगा जब तक कि प्राधिकरण प्रवर्तक को नहीं देता है। तीस दिनों से कम के नोटिस में, लिखित रूप में, उन आधारों को बताते हुए जिनके आधार पर वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड है।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

पंजीकरण को रद्द करने का प्रस्ताव है, और प्रस्तावित निरसन के खिलाफ उस सूचना की अवधि के भीतर प्रवर्तक द्वारा दिखाए गए किसी भी कारण पर विचार किया है। *(3)* प्राधिकरण, इसके तहत पंजीकरण को रद्द करने के बजाय

उप-धारा *(1)*, इसे ऐसे आगे के नियमों और शर्तों के अधीन रहते हुए लागू रहने की अनुमति देती है जो वह आबंटियों के हित में अधिरोपित करना उचित समझती है, और इस प्रकार लगाए गए ऐसे कोई भी नियम और शर्तें प्रवर्तक पर बाध्यकारी होंगी।

(4) प्राधिकरण, पंजीकरण को निरस्त करने पर,

इस तरह के निरसन या पंजीकरण के बारे में अन्य राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों में अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण; *(ख)* धारा *8* के प्रावधानों के अनुसार किए जाने वाले शेष विकास कार्यों को सुगम बनाएगा;

(ग) परियोजना को वापस रखने वाले बैंक को निर्दिष्ट खाते को वापस करने का निर्देश देगा।

धारा *4* की उप-धारा *(2)* के खंड *(I)* के उपखंड *(D)* के तहत खाते को फ्रीज करने के लिए, और उसके बाद इस तरह के आगे आवश्यक लेने के लिए

शेष विकास कार्यों को सुविधाजनक बनाने के लिए उक्त खाते को परिणामी रूप से डी-फ्रीज करने सहित कार्रवाई

(घ) आबंटियों के हितों की रक्षा के लिए या लोक हित में ऐसे निर्देश जारी कर सकता है जो वह आवश्यक समझे। *8.* पंजीकरण समाप्त होने या निरस्त होने के परिणामस्वरूप प्राधिकरण का दायित्व। पंजीकरण समाप्त होने पर या

इस अधिनियम के तहत पंजीकरण को रद्द करने पर, प्राधिकरण ऐसी कार्रवाई करने के लिए उपयुक्त सरकार से परामर्श कर सकता है जो वह उचित समझे, जिसमें शेष कार्यों को पूरा करना भी शामिल है।

सक्षम प्राधिकारी या संघ द्वारा विकास कार्य

आबंटियों का या किसी अन्य तरीके से, जो प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाए: बशर्ते कि इस धारा के तहत प्राधिकरण का कोई निर्देश, निर्णय या आदेश इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत प्रदान की गई अपील की अवधि समाप्त होने तक प्रभावी नहीं होगा:

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

XXX XXXXX *11.* प्रवर्तक के कार्य और कर्तव्य। *(1)* प्रवर्तक, खंड *(ए)* के तहत अपना लॉगिन आईडी और पासवर्ड प्राप्त करने पर

उप-धारा *(1)* या धारा *5* की उप-धारा *(2)* के तहत, प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपना वेब पेज बनाएँ और

धारा *4* की उप-धारा *(2)* के तहत प्रदान किए गए प्रस्तावित परियोजना के सभी विवरणों को जनता के देखने के लिए प्रदान किए गए सभी क्षेत्रों में दर्ज करें, जिसमें -

(क) प्राधिकरण द्वारा दिए गए पंजीकरण का विवरण; *(ख),* जैसा भी मामला हो, बुक किए गए अपार्टमेंट या भूखंडों की संख्या और प्रकारों की सूची को तिमाही अद्यतन करें;

(ग) बुक किए गए गैरेजों की संख्या की सूची तिमाही अद्यतन करें;

(घ) लिए गए अनुमोदनों की सूची को तिमाही अद्यतन करें और

अनुमोदन जो प्रारंभ होने के बाद लंबित हैं

प्रमाण पत्र;

(ङ) परियोजना की तिमाही अद्यतन स्थिति; और

(च) ऐसी अन्य जानकारी और दस्तावेज जो निर्दिष्ट किए जाएं।
प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा।

(2) प्रवर्तक द्वारा जारी या प्रकाशित विज्ञापन या विवरण पत्रिका में प्राधिकरण की वेबसाइट के पते का प्रमुखता से उल्लेख किया जाएगा, जिसमें पंजीकृत परियोजना के सभी विवरण दर्ज किए गए हैं और इसमें प्राधिकरण से प्राप्त पंजीकरण संख्या और ऐसे अन्य प्रासंगिक मामले शामिल होंगे। *(3)* आरक्षण और आवंटन पत्र जारी करने के समय प्रवर्तक आवंटी को निम्नलिखित जानकारी उपलब्ध कराने के लिए जिम्मेदार होगा, अर्थात्: —

(क) स्वीकृत योजनाएँ, लेआउट योजनाएँ, विनिर्देशों के साथ, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित, स्थल या *NEER URBAN LAND AND INFRASTRUCTURE LTD* पर प्रदर्शन द्वारा।

एनआर. वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

ऐसा अन्य स्थान जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा निर्दिष्ट किया जाए; *(ख)* परियोजना के पूरा होने की चरणवार समय-सारणी,

जल जैसे नागरिक बुनियादी ढांचे के प्रावधानों सहित, स्वच्छता और बिजली।

4) प्रवर्तक करेगा

(क) इस अधिनियम या नियमों और विनियमों के प्रावधानों के तहत सभी दायित्वों, जिम्मेदारियों और कार्यों के लिए जिम्मेदार होना।

के लिए समझौते के अनुसार उसके तहत या आबंटियों को किया गया

जब तक सभी आवासों, भूखंडों या भवनों को, यथास्थिति, आबंटियों को या सामान्य क्षेत्रों को आबंटियों के संघ या सक्षम प्राधिकारी को हस्तांतरित नहीं किया जाता है, तब तक बिक्री या आबंटियों के संघ को, जैसा भी मामला हो,

यह हो सकता है: बशर्ते कि धारा *14* की उप-धारा *(3)* में निर्दिष्ट अवधि के लिए संरचनात्मक दोष या किसी अन्य दोष के संबंध में प्रवर्तक की जिम्मेदारी सभी आवासों, भूखंडों या भूखंडों के हस्तांतरण विलेख के बाद भी जारी रहेगी।

(ख) स्थानीय कानूनों या अन्य कानूनों के अनुसार संबंधित सक्षम प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र या अधिभोग प्रमाण पत्र, या दोनों, जैसा लागू हो, प्राप्त करने के लिए जिम्मेदार हो। समय पर लागू होना और इसे आबंटियों को व्यक्तिगत रूप से या आबंटियों के संघ को उपलब्ध कराना, जैसा भी मामला हो

(ग) पट्टा प्रमाणपत्र प्राप्त करने के लिए जिम्मेदार होना, जहां वास्तविक भूसम्पत्ति परियोजना पट्टाधारक भूमि पर विकसित की जाती है, जिसमें पट्टा अवधि निर्दिष्ट की जाती है, और यह प्रमाणित किया जाता है कि पट्टाधारक भूमि के संबंध में सभी बकाया और शुल्क का भुगतान कर दिया गया है, और पट्टा देने के लिए

आबंटियों के संघ को उपलब्ध प्रमाण पत्र; *(घ)* आबंटियों के संघ द्वारा परियोजना के रखरखाव को संभालने तक, उचित शुल्क पर आवश्यक सेवाएं प्रदान करने और बनाए रखने के लिए जिम्मेदार होना; *[2019] 10* एस. सी. आर.

(ई) लागू कानूनों के तहत, आवंटनकर्ताओं या उनके संघ के एक संघ या समाज या सहकारी समिति, जैसा भी मामला हो, के गठन को सक्षम बनाना:

बशर्ते कि स्थानीय कानूनों के अभाव में, आवंटनकर्ताओं के संघ का गठन, चाहे किसी भी नाम से जाना जाए, तीन महीने की अवधि के भीतर किया जाएगा जब अधिकांश आवंटनकर्ताओं ने परियोजना में अपना भूखंड या अपार्टमेंट या भवन, जैसा भी मामला हो, बुक कर लिया हो। *(च)* आबंटित व्यक्ति के पक्ष में अपार्टमेंट, भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, का एक पंजीकृत वाहन विलेख निष्पादित करें।

इस अधिनियम की धारा *17* के तहत प्रदान किए गए आबंटियों या सक्षम प्राधिकारी के संघ के लिए सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित आनुपातिक अधिकार के साथ;

(छ) सभी खर्चों का भुगतान तब तक करें जब तक कि वह अचल संपत्ति परियोजना के भौतिक कब्जे को आवंटनकर्ता या आवंटनकर्ताओं के संघों को हस्तांतरित नहीं कर देता है, जो उसने आवंटनकर्ताओं से एकत्र किया है, खर्चों के भुगतान के लिए *(*जिसमें भूमि लागत, भूमि किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर,

पानी या बिजली के लिए शुल्क, रखरखाव शुल्क, बंधक ऋण सहित)। और परियोजना से संबंधित सक्षम अधिकारियों, बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय बंधक या अन्य बोझों और ऐसी अन्य देनदारियों पर ब्याज):

बशर्ते कि जहां कोई प्रवर्तक आबंटियों से उसके द्वारा एकत्र किए गए सभी या किसी भी खर्च या किसी भी दायित्व का भुगतान करने में विफल रहता है, तो वास्तविक राशि को हस्तांतरित करने से पहले बंधक ऋण और उस पर ब्याज

ऐसे आबंटियों को संपत्ति परियोजना, या आबंटियों का संघ, जैसा भी मामला हो, प्रवर्तक संपत्ति के हस्तांतरण के बाद भी, इस तरह के खर्च का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी रहेगा।

व्यक्ति; (ज) किसी अपार्टमेंट, प्लॉट या इमारत के लिए, जैसा भी मामला हो, बिक्री के लिए एक समझौते को निष्पादित करने के बाद, ऐसे अपार्टमेंट, प्लॉट या इमारत पर गिरवी नहीं रखा जाता है या शुल्क नहीं लगाया जाता है, और यदि ऐसा कोई गिरवी या शुल्क बनाया जाता है या बनाया जाता है तो

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के लिए किसी अन्य कानून में कुछ भी निहित होने के बावजूद।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। [आर. एफ. नरीमन, जे.]

समय पर लागू होने के कारण, यह आवंटी के अधिकार और हित को प्रभावित नहीं करेगा जिसने ऐसा आवास लिया है या लेने के लिए सहमत हुआ है।

भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो;

(5) प्रवर्तक केवल बिक्री के लिए समझौते के संदर्भ में आवंटन रद्द कर सकता है: बशर्ते कि आबंटित व्यक्ति राहत के लिए प्राधिकरण से संपर्क कर सकता है, यदि वह इस तरह के रद्द होने से व्यथित है और ऐसा रद्द करना एकतरफा और बिना किसी पर्याप्त कारण के बिक्री समझौते की शर्तों के अनुसार नहीं है।

(6) प्रवर्तक ऐसे सभी अन्य विवरण तैयार करेगा और उनका रखरखाव करेगा।

जो प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों द्वारा समय-समय पर निर्दिष्ट किया जा सकता है।

13. पहले बिक्री के लिए समझौता किए बिना प्रवर्तक द्वारा कोई जमा या अग्रिम राशि नहीं ली जाएगी। (1) प्रवर्तक लागत के दस प्रतिशत से अधिक राशि स्वीकार नहीं करेगा। अपार्टमेंट, प्लॉट, या इमारत, जैसा भी मामला हो, अग्रिम भुगतान या आवेदन शुल्क के रूप में, किसी व्यक्ति से पहले प्रवेश किए बिना

ऐसे व्यक्ति के साथ बिक्री के लिए एक लिखित समझौता करना और उस समय लागू किसी भी कानून के तहत बिक्री के लिए उक्त समझौते को पंजीकृत करना। (2) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट बिक्री के लिए समझौता ऐसे रूप में होगा जो निर्धारित किया जाए और इसमें परियोजना के विकास के विवरणों को निर्दिष्ट किया जाएगा, जिसमें भवन और अपार्टमेंट का निर्माण, विनिर्देशों और आंतरिक विकास कार्यों और बाहरी विकास कार्यों के साथ-साथ अपार्टमेंट, भूखंड या भूखंड की लागत के लिए भुगतान की तारीखें और तरीका शामिल हैं।

भवन, जैसा भी मामला हो, आबंटियों द्वारा बनाया जाना है और वह तिथि जिस पर अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है, प्रवर्तक द्वारा आबंटित व्यक्ति को देय ब्याज की दरें और चूक की स्थिति में आबंटित व्यक्ति द्वारा प्रवर्तक को देय ब्याज की दरें और ऐसे अन्य विवरण, जो निर्धारित किए जाएं।

XXX XXXXX *18.* राशि और मुआवजे की वापसी *(1)* यदि प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट को पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ है,

(क*)* बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या, जैसा भी मामला हो, उसमें निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूरा किया गया*;* या

यदि आवंटी परियोजना से हटना चाहता है तो वह आवंटी की मांग पर किसी पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना उत्तरदायी होगा। उपलब्ध अन्य उपाय, उस अपार्टमेंट, भूखंड, भवन, जैसा भी मामला हो, के संबंध में उसके द्वारा प्राप्त राशि को उस दर पर ब्याज के साथ वापस करने के लिए, जो इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई रीति में मुआवजे सहित इस संबंध में निर्धारित की जा सकती है:

बशर्ते कि जहां कोई आबंटित व्यक्ति परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, उसे प्रवर्तक द्वारा कब्जा सौंपने तक हर महीने की देरी के लिए ब्याज का भुगतान उस दर पर किया जाएगा जो निर्धारित की जाए।

(2) भूमि, जिस पर परियोजना विकसित की जा रही है या विकसित की गई है, के दोषपूर्ण स्वामित्व के कारण हुए किसी भी नुकसान के मामले में प्रवर्तक आबंटियों को इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से क्षतिपूर्ति करेगा और इस उप-धारा के तहत मुआवजे के दावे को उस समय लागू किसी भी कानून के तहत प्रदान की गई सीमा से बाधित नहीं किया जाएगा।

(3) यदि प्रवर्तक इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत या समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार उस पर लगाए गए किसी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है। बिक्री के लिए, वह इस अधिनियम के तहत उपबंधित तरीके से आबंटियों को इस तरह के मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।

19. आबंटियों के अधिकार और कर्तव्य *(1)* आबंटित व्यक्ति स्वीकृत योजनाओं, रूपरेखा से संबंधित जानकारी प्राप्त करने का हकदार होगा।

सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों के साथ योजनाएं और ऐसी अन्य जानकारी जो इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों या प्रवर्तक के साथ हस्ताक्षरित बिक्री के समझौते में प्रदान की गई है। *(2)* आबंटित व्यक्ति परियोजना के पूरा होने की चरण-वार समय-सारणी जानने का हकदार होगा, जिसमें पानी, एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के प्रावधान शामिल हैं।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार प्रवर्तक और आवंटनकर्ता के बीच सहमति के अनुसार स्वच्छता, बिजली और अन्य सुविधाएं और सेवाएं।

(3) आबंटित व्यक्ति अधिकार का दावा करने का हकदार होगा अपार्टमेंट, प्लॉट या इमारत, जैसा भी मामला हो, और एसोसिएशन

(4) यदि प्रवर्तक अनुपालन करने में विफल रहता है या देने में असमर्थ है, तो आवंटी प्रवर्तक से इस अधिनियम के तहत प्रदान की गई दर पर ब्याज और मुआवजे के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी का दावा करने का हकदार होगा। बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या देय होने पर, अपार्टमेंट, भूखंड या इमारत का कब्जा, जैसा भी मामला हो,

इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के प्रावधानों के तहत उसके पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण एक डेवलपर के रूप में उसका व्यवसाय बंद करना।

(5) आबंटित व्यक्ति प्रवर्तक द्वारा अपार्टमेंट या भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, का भौतिक कब्जा सौंपने के बाद सामान्य क्षेत्रों सहित आवश्यक दस्तावेज और योजनाएं रखने का हकदार होगा।

(6) प्रत्येक आवंटी, जिसने धारा *13* के तहत किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन को लेने के लिए समझौता या बिक्री की है, वह उक्त समझौते में निर्दिष्ट तरीके से और समय के भीतर आवश्यक भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होगा।

बिक्री के लिए और उचित समय और स्थान पर पंजीकरण शुल्क, नगरपालिका कर, पानी और बिजली शुल्क, रखरखाव शुल्क, भूमि किराया और अन्य शुल्कों का भुगतान करेगा, यदि -

कोई भी।

(7) आबंटित व्यक्ति उस दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा जो हो सके।

उप-धारा *(6)* के तहत भुगतान की जाने वाली किसी भी राशि या शुल्क के भुगतान में किसी भी देरी के लिए निर्धारित किया जाएगा। *(8)* उप-धारा *(6)* के तहत आबंटित व्यक्ति के दायित्वों और उप-धारा *(7)* के तहत ब्याज के प्रति दायित्व को कम किया जा सकता है जब प्रवर्तक और ऐसे आबंटित व्यक्ति के बीच पारस्परिक रूप से सहमति हो।

(9) अपार्टमेंट, भूखंड या भवन, जैसा भी मामला हो, का प्रत्येक आवंटी, आवंटी के एक संघ या सोसायटी या सहकारी समिति, या एक संघ के गठन में भाग लेगा।

उसी से।

(10) प्रत्येक आबंटित व्यक्ति, यथास्थिति, उक्त अपार्टमेंट, प्लॉट या भवन के लिए जारी अधिभोग प्रमाण पत्र के दो महीने की अवधि के भीतर, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का भौतिक कब्जा ले लेगा। *(11)* प्रत्येक आबंटित व्यक्ति, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के परिवहन विलेख के पंजीकरण में भाग लेगा, जैसा कि इस अधिनियम की धारा *17* की उप-धारा *(1)* के तहत प्रदान किया गया है।

एक्ट करें।

20. अचल संपत्ति विनियामक प्राधिकरण की स्थापना और निगमन-*(1)* उपयुक्त सरकार, इस अधिनियम के लागू होने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, अधिसूचना द्वारा, उसे प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करने और इस अधिनियम के तहत उसे सौंपे गए कार्यों को करने के लिए अचल संपत्ति विनियामक प्राधिकरण के रूप में जाने जाने वाले एक प्राधिकरण की स्थापना करेगीः

बशर्ते कि दो या दो से अधिक राज्यों या केंद्र शासित प्रदेशों की उपयुक्त सरकार, यदि वह उचित समझती है, तो एक एकल प्राधिकरण स्थापित कर सकती हैः

बशर्ते कि उपयुक्त सरकार, यदि वह समझती है,

यथास्थिति, किसी राज्य या केंद्र शासित प्रदेश में एक से अधिक प्राधिकरण स्थापित करनाः

बशर्ते कि इस धारा के तहत एक नियामक प्राधिकरण की स्थापना होने तक, उपयुक्त सरकार, आदेश द्वारा, किसी भी नियामक प्राधिकरण या अधिमानतः आवास से संबंधित विभाग के सचिव को इस अधिनियम के तहत उद्देश्यों के लिए नियामक प्राधिकरण के रूप में नामित करेगीः

प्राधिकरण, निर्दिष्ट विनियामक प्राधिकरण के पास लंबित सभी आवेदन, शिकायतें या मामले, इस प्रकार स्थापित विनियामक प्राधिकरण को हस्तांतरित किए जाएंगे और उनसे सुना जाएगा इस तरह के आवेदनों, शिकायतों या मामलों को स्थानांतरित किया जाता है।

(2) प्राधिकरण उपरोक्त नाम से एक निगमित निकाय होगा जिसका स्थायी उत्तराधिकार और एक आम मुहर होगी, जिसके पास एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड की शक्ति होगी।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

इस अधिनियम के प्रावधानों के अधीन रहते हुए, चल और अचल दोनों तरह की संपत्ति का अधिग्रहण, धारण और निपटान करना और अनुबंध करना, और उक्त नाम से मुकदमा करना या मुकदमा करना होगा।
XXX XXXXX

31. प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज करना। *(1)* कोई भी पीड़ित व्यक्ति इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के प्रावधानों के किसी भी उल्लंघन या उल्लंघन के लिए प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास शिकायत दर्ज कर सकता है।

XXX XXXXX *34.* प्राधिकरण के कार्य-प्राधिकरण के कार्यों में शामिल होंगे

(क*)* अचल संपत्ति परियोजनाओं और अचल संपत्ति को पंजीकृत और विनियमित करना।

इस अधिनियम के तहत पंजीकृत एजेंट;

*(*ख*)* उन सभी अचल संपत्ति परियोजनाओं के अभिलेखों की एक वेबसाइट प्रकाशित और बनाए रखना, जिनके लिए पंजीकरण दिया गया है, ऐसे विवरणों के साथ जो निर्धारित किए जा सकते हैं, जिनमें शामिल हैं -

आवेदन में दी गई जानकारी जिसके लिए पंजीकरण दिया गया है;

और परियोजना विवरण, जिसके लिए पंजीकरण किया गया है, सहित चूककर्ताओं के रूप में प्रवर्तकों के नाम और तस्वीरें दर्ज करें। इस अधिनियम के तहत कारणों के साथ निरस्त या दंडित किया गया है

इसके लिए, आम जनता तक पहुंच के लिए;

जिन्होंने इस अधिनियम के तहत आवेदन किया है और पंजीकृत किया है, ऐसे विवरणों के साथ जो निर्धारित किए जा सकते हैं, जिनमें वे भी शामिल हैं जिनका पंजीकरण किया गया है अस्वीकार या रद्द कर दिया गया; *[2019] 10* एस. सी. आर.

*(*ङ*)* अपने अधिकार क्षेत्र के तहत प्रत्येक क्षेत्र के लिए विनियमनों के माध्यम से आवंटनकर्ताओं या प्रवर्तक पर लगाए जाने वाले मानक शुल्क को निर्धारित करना।

या अचल संपत्ति एजेंट, जैसा भी मामला हो;

*(*छ*)* इसके विनियमों या आदेशों या निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना। इस अधिनियम के तहत अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए;

*(*ज*)* ऐसे अन्य कार्यों को पूरा करना जो उपयुक्त सरकार द्वारा प्राधिकरण को सौंपे जाएं जो आवश्यक हों।

इस अधिनियम के प्रावधानों का पालन करना। *XXX XXXXX*

36. अंतरिम आदेश जारी करने की शक्ति। जहाँ जाँच के दौरान,

प्राधिकरण का समाधान है कि इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन में कोई कार्य किया गया है और किया जाना जारी है या ऐसा कार्य किया जाने वाला है, प्राधिकरण आदेश द्वारा किसी भी प्रवर्तक को रोक सकता है,

आबंटित व्यक्ति या अचल संपत्ति अभिकर्ता को ऐसे पक्ष को, जहां प्राधिकरण इसे आवश्यक समझता है, नोटिस दिए बिना, अगले आदेश तक ऐसी जांच के समापन तक इस तरह के कार्य को करने से रोक दिया गया है।

37. निदेश जारी करने के लिए प्राधिकरण की शक्तियाँ। —प्राधिकरण, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के प्रावधानों के तहत अपने कार्यों का निर्वहन करने के उद्देश्य से, समय-समय पर, प्रवर्तकों या आवंटनकर्ताओं या अचल संपत्ति एजेंटों को, जो भी मामला हो, ऐसे निर्देश जारी कर सकता है, जो वह आवश्यक समझे और ऐसे निर्देश सभी संबंधितों के लिए बाध्यकारी होंगे।

के किसी भी उल्लंघन के संबंध में जुर्माना या ब्याज लगाने के लिए प्रवर्तकों, आबंटियों और अचल संपत्ति पर लगाए गए दायित्व

अभिकर्ता, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत।

(2) प्राधिकरण प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतों द्वारा निर्देशित होगा और इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों और उसके तहत बनाए गए नियमों के अधीन, प्राधिकरण के पास अपने स्वयं के विनियमन करने की शक्तियां होंगी।

प्रक्रिया।

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

(3) जहां समझौता, कार्रवाई, चूक, अभ्यास या प्रक्रिया से संबंधित कोई मुद्दा उठाया जाता है

(ए) की एक सराहनीय रोकथाम, प्रतिबंध या विकृति है

अचल संपत्ति के विकास के संबंध में प्रतिस्पर्धा

परियोजना; या

(ख) एकाधिकार की स्थिति की बाजार शक्ति का प्रभाव है

आबंटियों के हितों को प्रतिकूल रूप से प्रभावित करने के लिए दुरुपयोग किया गया,

तब प्राधिकरण, स्वतः संज्ञान लेते हुए, ऐसे मुद्दे के संबंध में भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग को निर्देश दे सकता है।

39. आदेशों में सुधार। -प्राधिकरण किसी भी समय

इस अधिनियम के तहत किए गए आदेश की तारीख से दो साल की अवधि के भीतर, किसी भी स्पष्ट गलती को सुधारने की दृष्टि से

अभिलेख से, उसके द्वारा पारित किसी भी आदेश में संशोधन करें, और ऐसा संशोधन करें, यदि पार्टियों द्वारा गलती को उसके संज्ञान में लाया जाता है:

बशर्ते कि किसी के संबंध में ऐसा कोई संशोधन नहीं किया जाएगा।

आदेश जिसके खिलाफ इस अधिनियम के तहत अपील की गई है:

बशर्ते कि प्राधिकरण किसी भी मामले में सुधार नहीं करेगा।

अभिलेख से स्पष्ट गलती, इस अधिनियम के प्रावधानों के तहत पारित अपने आदेश के मूल भाग में संशोधन करें। *40.* ब्याज या जुर्माना या मुआवजे की वसूली और आदेश का प्रवर्तन, आदि।

(1) यदि कोई प्रवर्तक या आबंटित व्यक्ति या अचल संपत्ति अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के तहत, न्यायनिर्णायक अधिकारी या नियामक प्राधिकरण

या अपीलीय प्राधिकरण द्वारा उस पर लगाए गए किसी भी ब्याज या जुर्माने या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है, तो यह ऐसे प्रवर्तक या आबंटित व्यक्ति या अचल संपत्ति अभिकर्ता से इस तरह से वसूली योग्य होगा, जो बकाया के रूप में निर्धारित किया जाए। भूमि राजस्व।

(2) यदि कोई न्यायनिर्णायक अधिकारी या विनियामक प्राधिकरण या अपीलीय न्यायाधिकरण, जैसा भी मामला हो, कोई आदेश जारी करता है या किसी व्यक्ति को कोई कार्य करने का निर्देश देता है, या कोई ऐसा कार्य करने से बचता है, जिसे करने का उसे इस अधिनियम या नियमों के तहत अधिकार है या

उसके तहत बनाए गए विनियम, फिर किसी भी *[2019] 10* एस. सी. आर. द्वारा विफल होने की स्थिति में।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

ऐसे आदेश या निर्देश का पालन करने वाले व्यक्ति को उस तरीके से लागू किया जाएगा जो निर्धारित किया जाए। *XXX XXXXX*

XXX XXXXX *44.* अपीलीय न्यायाधिकरण में विवादों और अपीलों के निपटारे के लिए आवेदन-*(1)* उपयुक्त सरकार या सक्षम प्राधिकारी या प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी के किसी निर्देश या आदेश या निर्णय से व्यथित कोई भी व्यक्ति अपीलीय न्यायाधिकरण में अपील कर सकता है।

58. उच्च न्यायालय में अपील करें। *(1)* कोई भी व्यक्ति जो किसी से पीड़ित हो। अपीलीय न्यायाधिकरण का निर्णय या आदेश, के लिए अपील दायर कर सकता है

उच्च न्यायालय, अपीलीय न्यायाधिकरण के निर्णय या आदेश के संप्रेषण की तारीख से साठ दिनों की अवधि के भीतर, सिविल प्रक्रिया संहिता, *1908 (1908* का *5)* की धारा *100* में निर्दिष्ट किसी एक या अधिक आधार पर उसेः

बशर्ते कि उच्च न्यायालय साठ दिनों की उक्त अवधि की समाप्ति के बाद अपील पर विचार कर सकता है, यदि यह संतुष्ट हो कि अपीलार्थी को समय पर अपील करने से पर्याप्त कारण से रोका गया था।

स्पष्टीकरण। "उच्च न्यायालय" पद का अर्थ है किसी राज्य या केंद्र शासित प्रदेश का उच्च न्यायालय जहां अचल संपत्ति परियोजना स्थित है।

(2) पक्षकारसभक सहमतिसँ अपीलीय न्यायाधिकरण द्वारा कयल गेल कोनो निर्णय अथवा आदेशक विरुद्ध कोनो अपील नहि होयत।

59. धारा *3* के तहत पंजीकरण न करने के लिए दंड। — *(1)* यदि कोई प्रवर्तक धारा *3* के प्रावधानों का उल्लंघन करता है, तो वह प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अचल संपत्ति परियोजना की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक के जुर्माने के लिए उत्तरदायी होगा।

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

धारा *3* के प्रावधानों के अनुसार, वह दंडनीय होगा - कारावास जो तीन साल तक बढ़ सकता है या जुर्माने के साथ जो अचल संपत्ति परियोजना की अनुमानित लागत के दस प्रतिशत तक बढ़ सकता है, या दोनों के साथ।

प्रतिशत। प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अचल संपत्ति परियोजना की अनुमानित लागत। *61.* इस अधिनियम के अन्य प्रावधानों के उल्लंघन के लिए जुर्माना। यदि कोई प्रवर्तक इसके किसी अन्य प्रावधान का उल्लंघन करता है।

अधिनियम, धारा *3* या धारा *4*, या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत प्रदान किए गए प्रावधानों के अलावा, वह एक दंड के लिए उत्तरदायी होगा जो पांच प्रतिशत तक बढ़ सकता है। प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अचल संपत्ति परियोजना की अनुमानित लागत।

XXX XXXXX

71. निर्णय लेने की शक्ति। - *(1)* धारा *12,14,18* और धारा *19* के तहत मुआवजे का निर्णय लेने के उद्देश्य से, प्राधिकरण उपयुक्त सरकार के परामर्श से एक या अधिक न्यायिक अधिकारी की नियुक्ति करेगा, जिन्हें आवश्यक समझा जाएगा। जो किसी भी संबंधित व्यक्ति को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद निर्धारित तरीके से जांच करने के लिए न्यायनिर्णायक अधिकारी होने के लिए जिला न्यायाधीश है या रहा है:

बशर्ते कि कोई भी व्यक्ति जिसकी मामलों के संबंध में शिकायत हो

धारा *12,14,18* और धारा *19* के तहत उपभोक्ता विवाद निवारण मंच या उपभोक्ता के समक्ष लंबित है।

इस अधिनियम के प्रारंभ पर या उससे पहले उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम, *1986 (1986* का *68)* की धारा *9* के तहत स्थापित विवाद निवारण आयोग या राष्ट्रीय उपभोक्ता निवारण आयोग, वह, ऐसे मंच या आयोग की अनुमति से, जो भी मामला हो, उसके समक्ष लंबित शिकायत को वापस ले सकता है और न्यायनिर्णायक के समक्ष एक आवेदन दायर कर सकता है।

इस अधिनियम के तहत अधिकारी।

(2) उप-धारा *(1)* के तहत मुआवजे का निर्णय लेने के लिए आवेदन पर न्यायनिर्णायक अधिकारी द्वारा यथासंभव शीघ्रता से विचार किया जाएगा और एक अवधि के भीतर इसका निपटारा किया जाएगा। आवेदन प्राप्त होने की तारीख से साठ दिन की अवधि:

बशर्ते कि जहां ऐसे किसी भी आवेदन का निपटारा नहीं किया जा सका हो

साठ दिनों की उक्त अवधि के भीतर, न्यायनिर्णायक अधिकारी

निपटान न करने के लिए अपने कारणों को लिखित रूप में दर्ज करेगा

उस अवधि के भीतर आवेदन।

(3) जाँच करते समय न्यायनिर्णायक अधिकारी के पास मामले के तथ्यों और परिस्थितियों से परिचित किसी भी व्यक्ति की उपस्थिति को बुलाने और लागू करने की शक्ति होगी।

साक्ष्य देना या कोई ऐसा दस्तावेज प्रस्तुत करना जो न्यायनिर्णायक अधिकारी की राय में जांच की विषय वस्तु के लिए उपयोगी या प्रासंगिक हो और यदि ऐसी जांच पर उसका समाधान हो जाता है कि वह व्यक्ति उप-धारा *(1)* में निर्दिष्ट किसी भी धारा के प्रावधानों का पालन करने में विफल रहा है, तो वह ऐसा मुआवजा या ब्याज देने का निर्देश दे सकता है, जैसा भी मामला हो, जैसा कि वह उनमें से किसी के प्रावधानों के अनुसार उचित समझता है।

अनुभाग।

XXX XXXXX

अधिकारी। मुआवजे की मात्रा का निर्णय करते समय या धारा *71* के तहत, यथास्थिति, निर्णय अधिकारी को निम्नलिखित कारकों को ध्यान में रखना होगा, अर्थात्:

((क) जहां भी मात्रात्मक हो, चूक के परिणामस्वरूप किए गए असमान लाभ या अनुचित लाभ की राशि;

(ख) चूक के परिणामस्वरूप हुए नुकसान की राशि; *(सी)* डिफ़ॉल्ट की दोहराए जाने वाली प्रकृति;

(घ) ऐसे अन्य कारक जिन पर न्यायनिर्णायक अधिकारी विचार करता है।

न्याय को आगे बढ़ाने के लिए मामले के लिए आवश्यक।

XXX XXXXX

79. अधिकारिता का बार। -किसी भी दीवानी अदालत का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा -

किसी भी मामले के संबंध में किसी भी वाद या कार्यवाही पर विचार करें जो प्राधिकरण या न्यायनिर्णायक अधिकारी या अपीलीय न्यायाधिकरण पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्टक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

इस अधिनियम द्वारा या उसके तहत निर्धारित करने के लिए सशक्त है और किसी भी न्यायालय या अन्य प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त किसी भी शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी भी कार्रवाई के संबंध में कोई निषेधाज्ञा नहीं दी जाएगी।

XXX XXXXX *88.* अन्य कानूनों का उपयोग प्रतिबंधित नहीं है-के प्रावधान

यह अधिनियम प्रावधानों के अतिरिक्त होगा, न कि अवमूल्यन में
उस समय लागू किसी अन्य कानून का।

89. प्रभावी प्रभाव रखने के लिए कार्य करें। इस अधिनियम के प्रावधान
तत्काल प्रभाव में किसी अन्य कानून में इसके साथ कुछ भी असंगत होने के बावजूद इसका प्रभाव होगा।

22. उपरोक्त प्रावधानों के अवलोकन से पता चलेगा कि रेरा के लागू होने पर और उसके बाद से सभी अचल संपत्ति परियोजनाएं *(*जैसे -

विकासकर्ता द्वारा अन्य परियोजनाओं को पूरा करने में देरी सहित प्रासंगिक विवरण। महत्वपूर्ण रूप से, प्रवर्तक को अब एक शपथ पत्र द्वारा समर्थित एक घोषणा करनी है, कि वह एक निश्चित समय अवधि के भीतर परियोजना को पूरा करने का वचन देता है, और समय-समय पर आबंटियों से परियोजना के लिए प्राप्त राशि का *70* प्रतिशत एक अलग खाते में जमा किया जाएगा, जो केवल उस विशेष परियोजना के लिए निर्माण की लागत और भूमि की लागत का भुगतान करने के लिए खर्च किया जाएगा। पंजीकरण है प्राधिकरण द्वारा केवल तभी प्रदान किया जाता है जब यह संतुष्ट हो कि प्रवर्तक एक वास्तविक प्रवर्तक है जो सौदे के अपने हिस्से को संतोषजनक रूप से करने की संभावना रखता है। परियोजना का पंजीकरण केवल एक निश्चित अवधि के लिए होता है और प्राधिकरण द्वारा इस तरह की घटनाओं के बारे में संतुष्ट होने पर केवल एक वर्ष की अधिकतम अवधि के लिए बढ़ाया जा सकता है।

वास्तव में ऐसा हुआ है। एक बार दिया गया पंजीकरण रद्द किया जा सकता है यदि यह पाया जाता है कि प्रवर्तक विभिन्न वैधानिक आवश्यकताओं का पालन करने में चूक करता है या अनुचित प्रथाओं या अनियमितताओं में लिप्त होता है। महत्वपूर्ण रूप से, पंजीकरण को रद्द करने पर, प्राधिकरण को शेष विकास कार्यों को सुविधाजनक बनाना है, जिसे तब या तो द्वारा किया जा सकता है

"सक्षम प्राधिकारी "जैसा कि आर. ई. आर. ए. या संघ द्वारा परिभाषित किया गया है

आबंटित या अन्यथा। आरक्षण और आवंटन पत्र जारी करने के समय प्रवर्तक को अन्य बातों के साथ-साथ परियोजना के पूरा होने के चरण-वार समय अनुसूची के बारे में जानकारी आबंटितकर्ताओं को उपलब्ध करानी होती है। अग्रिम के रूप में अनुमानित लागत के *10* प्रतिशत से अधिक जमा या अग्रिम *[2019] 10* एस. सी. आर.

बिक्री के लिए पहले समझौता किए बिना भुगतान नहीं किया जा सकता है। महत्वपूर्ण रूप से, बिक्री के लिए समझौता अब संलग्नक का एकतरफा अनुबंध नहीं होगा, बल्कि ऐसे रूप में होगा जो निर्धारित किया जा सकता है, जो प्रवर्तक और आवंटनकर्ता दोनों के अधिकारों और दायित्वों को संतुलित करता है। महत्वपूर्ण रूप से, धारा *18* के तहत, यदि प्रवर्तक बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ है, तो उसे ऐसे अपार्टमेंट आदि के संबंध में प्राप्त राशि को उस ब्याज के साथ वापस करना होगा जो निर्धारित किया जाए और इसके अलावा, उसे हुए किसी भी नुकसान के मामले में आवंटी को क्षतिपूर्ति करनी चाहिए। धारा *19* के तहत, आवंटी, यथास्थिति, अपार्टमेंट, भूखंड या भवन के कब्जे का दावा करने या बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार ब्याज के साथ भुगतान

की गई राशि की वापसी का हकदार होगा। इसके अलावा, सभी आबंटियों को किश्तों में आवश्यक भुगतान करने के लिए जिम्मेदार होना चाहिए।

बिक्री के लिए समझौते में निर्दिष्ट समय और ऐसे भुगतान में किसी भी देरी के लिए निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। धारा *31* के तहत, कोई भी पीड़ित व्यक्ति किसी भी प्रवर्तक के खिलाफ प्राधिकरण या ऐसे प्राधिकरण द्वारा स्थापित न्यायनिर्णायक अधिकारियों के पास शिकायत दर्ज करा सकता है।

आबंटित व्यक्ति या अचल संपत्ति अभिकर्ता, जैसा भी मामला हो, रेरा और उसके तहत बनाए गए नियमों और विनियमों के उल्लंघन या उल्लंघन के लिए। इसके अलावा, यदि निर्णय के बाद कोई प्रवर्तक, आवंटनकर्ता या रियल एस्टेट एजेंट अधिकारियों द्वारा उस पर लगाए गए ब्याज, जुर्माना या मुआवजे का भुगतान करने में विफल रहता है।

इसके बाद परिणामी आदेशों का पालन किया जा सकता है। धारा *88* के तहत, आर. ई. आर. ए. के प्रावधान किसी भी धारा के प्रावधानों के अतिरिक्त हैं और उनका अपमान नहीं करते हैं। कुछ समय के लिए लागू अन्य कानून और धारा *89* के तहत, रेरा का प्रभाव उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी असंगत होने के बावजूद होना चाहिए।

दिवाला और दिवालियापन संहिता, *2016* बनाम अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*)* अधिनियम, *2016*

संहिता की धारा *238* इस प्रकार हैः

23 .

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

"238. इस संहिता के प्रावधान प्रभावी होंगे -

तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि या किसी लिखत में इसके साथ कुछ भी असंगत होने के बावजूद

ऐसे किसी भी कानून के आधार पर प्रभाव।

24. यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि संहिता में रेरा की धारा *88* के समान कोई प्रावधान नहीं है, जो एक पूर्ण प्रावधान है।

और जहां तक उसकी विषय वस्तु का संबंध है, कानून का विस्तृत विवरण। इसके अलावा, आर. ई. आर. ए. का गैर-अबाधित खंड *1* मई, *2016* को लागू हुआ, जबकि संहिता का गैर-अबाधित खंड *1* दिसंबर, *2016* को लागू हुआ था। इसके अलावा, जिस संशोधन से हम संबंधित हैं, वह केवल *6* जून, *2018* को लागू हुआ है। इन परिस्थितियों को देखते हुए तर्कों को स्वीकार करना थोड़ा मुश्किल है।

याचिकाकर्ताओं के लिए विद्वान वरिष्ठ वकील की ओर से कहा गया है कि रेरा एक विशेष अधिनियम है जो अचल संपत्ति विकास परियोजनाओं से संबंधित है और इसलिए, संहिता पर प्राथमिकता दी जानी चाहिए, जो आम तौर पर दिवालियापन से संबंधित केवल एक सामान्य अधिनियम है। इन से

संहिता की धारा *5 (8) (च)* के स्पष्टीकरण का परिचय, यह स्पष्ट है कि संसद रेरा के बारे में जानती थी, और इसकी कुछ परिभाषा को लागू करती थी

प्रावधान ताकि वे लागू हो सकें जब संहिता की व्याख्या की जानी है। यह तथ्य कि आर. ई. आर. ए. उस समय लागू किसी अन्य कानून के प्रावधानों के अतिरिक्त है और उनका अपमान नहीं कर रहा है, यह भी स्पष्ट करता है कि आर. ई. आर. ए. के तहत आबंटियों के लिए उपचार का उद्देश्य अतिरिक्त था न कि अनन्य उपचार। साथ ही, यह याद रखना महत्वपूर्ण है कि रेरा के तहत प्राधिकरणों की स्थापना *1* मई से एक वर्ष के भीतर की जानी थी। *2016* , उन प्राधिकरणों के समक्ष उपाय केवल *1* मई, *2017* को और उससे लागू होंगे, जिससे यह स्पष्ट हो जाएगा कि संहिता के प्रावधान, जो *1* दिसंबर, *2016* को लागू हुए थे, रेरा के अलावा भी लागू होंगे।

25. के. एस. एल. एंड इंडस्ट्रीज लिमिटेड बनाम अरिहंत थ्रेड्स लिमिटेड *(2015) 1* एस. सी. सी. *166*, इस न्यायालय की तीन न्यायाधीशों की पीठ ने अभिनिर्धारित किया कि बीमार उद्योग कंपनी *(*विशेष प्रावधान*)* अधिनियम, *1985 (*इसके बाद के रूप में संदर्भित*)*

*"*बीमार अधिनियम*")* बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, *1993 (*इसके बाद के रूप में संदर्भित*)* पर प्रबल होगा।

" वसूली अधिनियम *")*-दोनों विधियों में गैर-अबाधित खंड शामिल हैं। इसके बाद

दोनों कानूनों की योजना में जाते हुए, इस न्यायालय ने विशेष रूप से वसूली अधिनियम की धारा *34 (2)* का उल्लेख किया और फिर निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

"35. यह विशेष कानून, जो बैंकों और वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली से संबंधित है, *[2019] 10* एस. सी. आर. के लिए प्रक्रिया बनाता है।

ऐसे ऋणों की अनन्य और अद्वितीय वसूली। उप-धारा *(1)* में गैर-अवरोधक खंड इस पर एक प्रबल प्रभाव प्रदान करता है -

आर. डी. डी. बी. अधिनियम के प्रावधान उस समय लागू किसी अन्य कानून में कुछ भी असंगत होने के बावजूद। हालाँकि, उप-धारा *(2)* आर. डी. डी. बी. अधिनियम को उसमें उल्लिखित पाँच अधिनियमों के अवमूल्यन या रद्द करने के बजाय अतिरिक्त बनाती है। औद्योगिक वित्त निगम अधिनियम, *1948;* राज्य वित्तीय निगम अधिनियम, *1951;* भारतीय इकाई न्यास अधिनियम, *1963;* भारतीय औद्योगिक पुनर्निर्माण बैंक अधिनियम, *1984* और बीमार औद्योगिक कंपनी *(*विशेष प्रावधान*)* अधिनियम, *1985*।

36. 2000 के अधिनियम *1* द्वारा आर. डी. डी. बी. अधिनियम डब्ल्यू. ई. एफ. *17-1-2000* की धारा *34* में उप-धारा *(2)* जोड़ी गई थी। इसमें कोई संदेह नहीं है कि जब

एक अधिनियम में, जैसा कि यहां प्रावधान किया गया है कि इसके प्रावधान किसी अन्य कानून या कानूनों के अतिरिक्त होंगे और उनका अपमान नहीं करेंगे, इसका मतलब है कि विधायिका का इरादा है कि ऐसा अधिनियम अन्य अधिनियमों के साथ सह-अस्तित्व में रहेगा। स्पष्ट रूप से ऐसे मामले में विधायिका का इरादा

अन्य कानूनों के प्रावधानों को रद्द करने या उनसे अलग करने का नहीं है। "अपमान में" शब्द का अर्थ है "निरसन या निरसन में"। ब्लैक लॉ डिक्शनरी "अपमान" के लिए निम्नलिखित अर्थ निर्धारित करती हैः

"अवमूल्यन। बाद के अधिनियम द्वारा किसी कानून का आंशिक निरसन या निरसन जो इसके दायरे को सीमित करता है या इसकी उपयोगिता और शक्ति को बाधित करता है।

यह स्पष्ट है कि उप-धारा *(1)* में एक गैर-बाध्यकारी खंड है, जो आर. डी. डी. बी. अधिनियम को प्रमुख प्रभाव देता है। उप-धारा *(2)* इस तरह के प्रबल प्रभाव के लिए अपवाद की प्रकृति में कार्य करती है। इसमें कहा गया है कि यह प्रमुख प्रभाव कुछ कानूनों के संबंध में है

और यह कि आर. डी. डी. बी. अधिनियम ऐसे कानूनों के अतिरिक्त होगा न कि निरस्त करने में। एस. आई. सी. ए. निस्संदेह ऐसा ही एक कानून है। *37.* उप-धारा *(2)* का प्रभाव अनिवार्य रूप से संरक्षित करने के लिए होना चाहिए।

एस. आई. सी. ए. के अधीन प्राधिकारियों की शक्तियाँ और बाद के अधिनियम यानी आर. डी. डी. बी. द्वारा ओवरराइड होने से कार्यवाही

एक्ट करें।

38. इस प्रकार, हम एस. आई. सी. ए. के तहत कंपनी के पुनर्निर्माण की कार्यवाही के संबंध में एक सामंजस्यपूर्ण योजना पाते हैं, जिसमें ऋणों का पुनर्निर्माण और यहां तक कि इस उद्देश्य के लिए बीमार कंपनी की संपत्तियों की बिक्री या पट्टा भी शामिल है, जो हो सकता है या हो सकता है।

बीमार कंपनी द्वारा निष्पादित प्रतिभूति का हिस्सा न बनें एक ओर बैंक या वित्तीय संस्थान का पक्ष लेना और दूसरी ओर वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड का पक्ष लेना।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

आर. डी. डी. बी. अधिनियम के प्रावधान, जो बैंकों या वित्तीय संस्थानों को देय ऋणों की वसूली से संबंधित हैं, यदि आवश्यक हो तो लागू करके

दूसरी ओर बैंक या वित्तीय संस्थान से प्रभारित प्रतिभूति। *XXX XXXXXX 48*। पक्षकारों के विद्वान वकील द्वारा निर्दिष्ट और उन पर भरोसा किए गए निर्णयों में इस न्यायालय की टिप्पणियों को ध्यान में रखते हुए हम पाते हैं कि दोनों अधिनियमों का उद्देश्य पूरी तरह से अलग है। जैसा कि पहले देखा गया है, एक का उद्देश्य बीमार कंपनियों के पुनर्निर्माण के लिए सुधारात्मक उपाय प्रदान करना है, और दूसरे का उद्देश्य बैंकों और वित्तीय संस्थानों के ऋणों की त्वरित वसूली प्रदान करना है। दोनों अधिनियम इस मायने में "विशेष" हैं। तथापि, विशिष्ट उद्देश्य के संदर्भ में

बीमार कंपनियों का पुनर्निर्माण, एस. आई. सी. ए. को एक विशेष कानून माना जाना चाहिए, हालांकि इसे एक सामान्य कानून माना जा सकता है।

ऋण की वसूली के संबंध में। जबकि, आर. डी. डी. बी. अधिनियम को वसूली के संबंध में एक विशेष कानून माना जा सकता है इस संबंध में ऋण और एस. आई. सी. ए. को एक सामान्य कानून माना जा सकता

है। इस उद्देश्य के लिए हम एल. आई. सी. बनाम में निर्णय पर भरोसा करते हैं। विजय बहादुर *[(1981) 1* एस. सी. सी. *315 1981* एस. सी. सी. *(*एल. एंड एस.*) 111]*। आम तौर पर

दोनों में से उत्तरार्द्ध इस सिद्धांत पर प्रबल होगा कि विधान-प्रणाली इस बात से अवगत थी कि उसने पूर्ववर्ती अधिनियम को अधिनियमित किया था और फिर भी एक अबाधित खंड के साथ बाद के अधिनियम को अधिनियमित करने का विकल्प चुना। इस मामले में, हालांकि, गैर में संसद का स्पष्ट इरादा

आर. डी. डी. बी. अधिनियम का अस्थायी खंड हमें यह दृष्टिकोण रखने की अनुमति नहीं देता है। हालाँकि आर. डी. डी. बी. अधिनियम बाद का अधिनियमन है, लेकिन इसकी धारा *34* की उप-धारा *(2)* में विशेष रूप से प्रावधान किया गया है कि अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों के प्रावधान एस. आई. सी. ए. सहित उसमें उल्लिखित अन्य कानूनों के अतिरिक्त होंगे, न कि उनके अपमान में।

49. "अपमान में नहीं" शब्द स्पष्ट रूप से संसद के इरादे को व्यक्त करता है कि वह किसी भी तरह से एस. आई. सी. ए. के प्रावधानों को कम या निरस्त नहीं करेगी। वास्तव में इसका अर्थ यह होना चाहिए कि संसद

एस. आई. सी. ए. के अधीन कार्यवाही को एक बीमार कंपनी के पुनर्निर्माण के लिए आगे बढ़ाया गया और उस उद्देश्य के लिए आगे यह इरादा था कि सभी

कंपनी और उसकी संपत्तियों के खिलाफ अन्य कार्यवाही पर पुनर्निर्माण की प्रक्रिया लंबित रहने तक रोक लगाई जानी चाहिए। जबकि एस. आई. सी. ए. की धारा *22* के तहत "कार्यवाही" शब्द में मूल रूप से आर. डी. डी. बी. अधिनियम शामिल नहीं था, जो अस्तित्व में नहीं था। धारा *22* आर. डी. डी. बी. अधिनियम के तहत कार्यवाही को शामिल करती है। *"[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

26. वसूली अधिनियम की धारा *34 (2)* को ध्यान में रखते हुए, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि इस तथ्य के बावजूद कि गैर-अवरोधक खंड में निहित है

जिनमें गैर-अवरोधक खंड शामिल थे। कानून के इस कथन को केएसएल एंड इंडस्ट्रीज *(*उपरोक्त*)* में केवल वसूली अधिनियम में निहित रेरा की धारा *88* जैसी धारा की उपस्थिति के कारण हटा दिया गया था, जो यह स्पष्ट करता है कि यह अधिनियम अन्य कानूनों के अतिरिक्त होने के लिए है न कि अपमान में। वर्तमान मामले में, यह स्पष्ट है कि दोनों परीक्षण संतुष्ट हैं, अर्थात्, संशोधित संहिता, दोनों रेरा की तुलना में बाद में है, और रेरा की धारा *88* को देखते हुए रेरा पर वरीयता दी जानी चाहिए। *27.* वास्तव में, बैंक ऑफ इंडिया बनाम. केतन पारेख *(2008) 8* एस. सी. सी. *148,* इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि विशेष न्यायालय *(*प्रतिभूतियों में लेन-देन से संबंधित अपराधों का विचारण*)* अधिनियम, *1992 (*जिसे इसके बाद "विशेष न्यायालय अधिनियम" के रूप में संदर्भित किया गया है*)* की धारा *9* ए को वसूली अधिनियम के बाद का विधान माना जाना चाहिए, क्योंकि धारा *9* ए को वसूली अधिनियम के बाद विशेष न्यायालय अधिनियम में संशोधन द्वारा पेश किया गया था। यह जोड़ने की आवश्यकता नहीं है कि दोनों कानूनों में गैर-अस्थाई खंड शामिल थे। इस न्यायालय ने कहाः

" 28. वर्तमान मामले में, दोनों अधिनियम अर्थात *1992* का अधिनियम और *1993* का अधिनियम गैर-अबाधित खंड से शुरू होते हैं। धारा *34* *1993* के
अधिनियम की धारा इसी तरह गैर-बाध्यकारी खंड से शुरू होती है।

1992 के अधिनियम की धारा *9*-ए *(*एसआईसी *13)*। लेकिन संयोग से, इस मामले में धारा *9*-ए बाद में आई यानी यह *25-1-1994* पर आई। इसलिए, यह एक बाद का कानून है जिसमें होगा

1993 के अधिनियम पर प्रबल प्रभाव। लेकिन मामले सामने आ सकते हैं।

जहां दोनों अधिनियमों में गैर-अवरोधक खंड है, तो

उचित परिप्रेक्ष्य यह होगा कि किसी को देखना होगा

उस मामले में,

विषय और प्रमुख उद्देश्य जिसके लिए विशेष

अधिनियम बनाया गया था और यदि प्रमुख उद्देश्य है

उस आकस्मिकता के दायरे में आने के बावजूद, अधिनियम बाद में आया हो सकता है, फिर भी उद्देश्यों और कारणों को देखकर इरादे का पता लगाया जा सकता है। हालाँकि, जहाँ तक वर्तमान मामले का संबंध है, यह स्पष्ट है कि पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

1992 के अधिनियम की धारा *9*-ए को *25-1-1994* पर संशोधित किया गया था।

जबकि *1993* का अधिनियम *1993* में आया था। अतः अधिनियम

1992 1994 में धारा *9*-ए को शामिल करने के लिए किया गया संशोधन

बाद का कानून प्रबल होगा न कि इसके प्रावधान

1993 का अधिनियम "।

(जोर दिया गया*)*

28. इसलिए यह स्पष्ट है कि सामंजस्यपूर्ण प्रक्रिया से भी

निर्माण, आर. ई. आर. ए. और संहिता का सह-अस्तित्व होना चाहिए, और टकराव की स्थिति में, आर. ई. आर. ए. को संहिता को रास्ता देना चाहिए। इसलिए, आर. ई. आर. ए. को एक विशेष क़ानून नहीं माना जा सकता है, जो किसी संघर्ष के मामले में, सामान्य क़ानून को ओवरराइड करेगा। कोड।

29. वास्तव में, कोड और रेरा पूरी तरह से काम करते हैं।

विभिन्न क्षेत्र। संहिता आर. ई. एम. में एक कार्यवाही से संबंधित है जिसमें ध्यान कॉर्पोरेट देनदार के पुनर्वास पर है। यह निगमित देनदार के प्रबंधन को एक समाधान योजना के माध्यम से प्रतिस्थापित करके किया जाना

है जिसे निगमित देनदार के भाग्य का निर्णय लेने में लेनदारों की समिति के *66* प्रतिशत द्वारा स्वीकार किया जाना चाहिए, जिसे अब मामलों के शीर्ष पर रखा गया है। इस तरह की समाधान योजना तब उसी या किसी अन्य प्रबंधन को संहिता के प्रावधानों के अधीन रखती है, ताकि कॉर्पोरेट देनदार को जंगल से बाहर निकाला जा सके और एक चालू चिंता के रूप में जारी रखा जा सके, इस प्रकार इसमें शामिल सभी हितधारकों को लाभ हो। यह केवल एक अंतिम उपाय के रूप में कि निगमित देनदार को समाप्त करने का सहारा लिया जाता है, ताकि उसकी परिसंपत्तियों का परिसमापन किया जा सके और संहिता की धारा *53* द्वारा प्रदान किए गए तरीके से भुगतान किया जा सके। दूसरी ओर, रेरा प्रवर्तक की आवश्यकता के द्वारा अचल संपत्ति परियोजनाओं में व्यक्तिगत निवेशक के हितों की रक्षा करता है।

इसके प्रावधानों का सख्ती से पालन करना। आर. ई. आर. ए. का उद्देश्य यह देखना है कि अचल संपत्ति परियोजनाएं निर्धारित अवधि के भीतर पूरी हों और यह देखना है कि ऐसी परियोजनाओं के आवंटी संकट में न रहें और अंततः अपने घर के सपने को साकार करने में सक्षम हों, या यदि ऐसा सपना टूट जाता है तो उन्हें मुआवजा दिया जाए, या कम से कम ब्याज के साथ परियोजना के लिए दिए गए धन को वापस प्राप्त करें। साथ ही, अवज्ञाकारी आबंटियों को बर्दाश्त नहीं किया जाना चाहिए, क्योंकि उन्हें सौदे के अपने हिस्से का भी पालन करना चाहिए, अर्थात्, जब भी वे देय और देय हों, किश्तों का भुगतान करना चाहिए। दिया गया है।

जिन विभिन्न क्षेत्रों के भीतर ये दोनों अधिनियम काम करते हैं, आवंटनकर्ताओं को अलग-अलग समानांतर उपाय दिए जाते हैं-रेरा के तहत यह देखने के लिए कि उनके फ्लैट/अपार्टमेंट का निर्माण किया गया है और उन्हें समय पर वितरित किया गया है, सिवाय इसके कि उसी के लिए मुआवजा और/या ब्याज के साथ भुगतान की गई राशि की वापसी उनके रास्ते में बहुत कम आती है। यदि, तथापि, आबंटित व्यक्ति चाहता है *[2019] 10* एस. सी. आर.

कि निगमित देनदार के प्रबंधन को स्वयं हटा दिया जाए और बदल दिया जाए, ताकि निगमित देनदार का पुनर्वास किया जा सके, वह संहिता के तहत धारा *7* आवेदन को प्राथमिकता दे सकता है। यह कि एक अन्य समानांतर उपाय उपलब्ध है, आर. ई. आर. ए. द्वारा ही धारा *71 (1)* के परंतुक में मान्यता प्राप्त है, जिसके द्वारा एक आवंटी उपभोक्ता संरक्षण मंचों के समक्ष पहले से दायर आवेदन को जारी रख सकता है, उसे ऐसी शिकायत वापस लेने और धारा *88* के साथ पठित आर. ई. आर. ए. के तहत न्यायनिर्णायक अधिकारी के समक्ष आवेदन दायर करने का विकल्प दिया जा रहा है। इसी तरह की परिस्थितियों में, यह न्यायालय स्वराज इन्फ्रास्ट्रक्चर प्राइवेट लिमिटेड बनाम. कोटक महिंद्रा बैंक लिमिटेड *(2019) 3* एस. सी. सी. *620* ने अभिनिर्धारित किया है कि बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, *1993* के तहत ऋण वसूली न्यायाधिकरण की कार्यवाही और कंपनी अधिनियम, *1956* के तहत समापन कार्यवाही समानांतर धाराओं में चल सकती है *(*पैराग्राफ *21* और *22* देखें*)*।

वित्तीय और परिचालन लेनदार

30. नवान्वेषी उद्योगों में *v.* आईसीआईसीआई बैंक और ए. एन. आर. *(2018) 1* एस. सी. सी. *407,* इस न्यायालय ने संहिता की कुछ धाराओं को निर्धारित करने के बाद, संहिता की योजना को निर्धारित किया जब यह वित्तीय और

एक कॉर्पोरेट देनदार के खिलाफ संहिता को ट्रिगर करने वाले परिचालन लेनदार। इस न्यायालय ने कहाः

"27. संहिता की योजना यह सुनिश्चित करने के लिए है कि जब कोई चूक होती है, तो इस अर्थ में कि ऋण देय हो जाता है और भुगतान नहीं किया जाता है, दिवालिया समाधान प्रक्रिया शुरू होती है। डिफ़ॉल्ट में परिभाषित किया गया है

धारा *3 (12)* बहुत व्यापक शब्दों में जिसका अर्थ है भुगतान न करना

एक बार देय और देय होने के बाद ऋण, जिसमें शामिल हैं -

इसके एक हिस्से या एक किस्त राशि का भुगतान न करना। "ऋण" के अर्थ के लिए, हमें धारा *3 (11)* पर जाना होगा, जो बदले में हमें बताती है कि ऋण का अर्थ है -

भले ही यह विवादित हो। कोड उस समय चालू हो जाता है जब डिफ़ॉल्ट एक लाख रुपये या उससे अधिक का होता है *(*धारा *4)*। निगम ने
दिवाला समाधान प्रक्रिया स्वयं निगमित देनदार या वित्तीय लेनदार या परिचालन लेनदार द्वारा शुरू की जा सकती है। संहिता द्वारा वित्तीय लेनदारों और परिचालन लेनदारों के ऋणों के बीच अंतर किया जाता है। एक वित्तीय लेनदार को धारा *5 (7)* के तहत एक ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित किया गया है जिस पर वित्तीय ऋण बकाया है और एक वित्तीय ऋण को धारा *5 (8)* में परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ एक शहरी भूमि और अवसंरचना लिमिटेड है।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

ऋण जो धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है। इसके विपरीत, एक परिचालन लेनदार का अर्थ है एक व्यक्ति जिसे एक परिचालन ऋण बकाया है और धारा *5 (21)* के तहत एक परिचालन ऋण का अर्थ है वस्तुओं या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में दावा।

28. जब प्रक्रिया को गति देने वाले वित्तीय लेनदार की बात आती है, धारा *7* प्रासंगिक हो जाती है। धारा *7 (1)* के स्पष्टीकरण के तहत, एक चूक कॉर्पोरेट देनदार के किसी भी वित्तीय लेनदार के लिए बकाया वित्तीय ऋण के संबंध में है-यह आवेदक वित्तीय लेनदार के लिए बकाया ऋण होने की आवश्यकता नहीं है। धारा *7 (2)* के तहत, उप-धारा *(1)* के तहत ऐसे प्रपत्र में आवेदन किया जाना है और

जैसा कि निर्धारित किया गया है, जो हमें दिवाला और दिवालियापन *(*न्यायनिर्णायक प्राधिकरण के लिए आवेदन*)* नियम, *2016* पर ले जाता है। नियम *4* के तहत, एक वित्तीय लेनदार द्वारा फॉर्म *1* में आवश्यक दस्तावेजों और रिकॉर्ड के साथ आवेदन किया जाता है। प्रपत्र *1 5* भागों में एक विस्तृत प्रपत्र है, जिसके लिए विवरण की आवश्यकता होती है -

भाग *I* में आवेदक, भाग *II* में निगमित देनदार का विवरण, भाग *III* में प्रस्तावित अंतरिम समाधान पेशेवर का विवरण, भाग *IV* में वित्तीय ऋण का विवरण और नियम *4 (3)* के तहत, आवेदक को निगमित ऋणदाता के पंजीकृत कार्यालय में पंजीकृत डाक या त्वरित डाक द्वारा न्यायनिर्णायक प्राधिकरण के साथ दायर आवेदन की एक प्रति भेजनी होती है। वह गति, जिसके भीतर न्यायनिर्णायक प्राधिकारी सूचना उपयोगिता के अभिलेखों से या वित्तीय लेनदार द्वारा प्रस्तुत साक्ष्य के आधार पर चूक के अस्तित्व का पता लगाने के लिए महत्वपूर्ण है। यह आवेदन प्राप्त होने के *14* दिनों के भीतर किया जाना चाहिए। यह धारा *7 (5)* के स्तर पर है, जहां न्यायनिर्णायक प्राधिकारी को संतुष्ट होना है कि एक चूक हुई है, कि कॉर्पोरेट देनदार को यह इंगित करने

का अधिकार है कि एक चूक इस अर्थ में नहीं हुई है कि "ऋण", जिसमें एक विवादित दावा भी शामिल हो सकता है, देय नहीं है। ऋण देय नहीं हो सकता है यदि यह कानून या वास्तव में देय नहीं है। जिस क्षण न्यायनिर्णायक प्राधिकारी का समाधान हो जाता है कि कोई चूक हुई है, आवेदन को तब तक स्वीकार किया जाना चाहिए जब तक कि यह अधूरा न हो, इस मामले में वह न्यायनिर्णायक प्राधिकारी से नोटिस प्राप्त होने के *7* दिनों के भीतर दोष को सुधारने के लिए आवेदक को नोटिस दे सकता है। उप-धारा *(7)* के तहत, न्यायनिर्णायक प्राधिकारी तब वित्तीय *[2019] 10* एस. सी. आर. को पारित आदेश के बारे में सूचित करेगा।

लेनदार और निगमित देनदार प्रवेश के *7* दिनों के भीतर या

इस तरह के आवेदन की अस्वीकृति, जैसा भी मामला हो।

29. धारा *7* की योजना योजना के विपरीत है।

धारा *8* के तहत जहां एक परिचालन लेनदार है,

एक डिफ़ॉल्ट की घटना, पहले एक मांग सूचना देने के लिए

प्रचालन ऋणी को दिए गए तरीके से अवैतनिक ऋण

संहिता की धारा *8 (1)*। धारा *8 (2)* के तहत, निगमित देनदार

मांग सूचना की प्राप्ति के *10* दिनों की अवधि के भीतर या
उप-धारा *(1)* में उल्लिखित चालान की प्रति,

प्रचालन लेनदार की किसी विवाद या विवाद के अस्तित्व की सूचना

किसी वाद या मध्यस्थता कार्यवाही के लंबित होने का अभिलेख, जो

पहले से मौजूद है - अर्थात। इस तरह की सूचना या चालान प्राप्त होने से पहले

निगमित ऋणी द्वारा। जिस क्षण इस तरह का अस्तित्व है

विवाद, परिचालन लेनदार के चंगुल से बाहर हो जाता है

कोड।

30. दूसरी ओर, जैसा कि हमने देखा है, एक के मामले में

निगमित देनदार जो वित्तीय ऋण की चूक करता है,

न्यायनिर्णायक प्राधिकारी को केवल अभिलेखों को देखना है

वित्तीय निकाय द्वारा प्रस्तुत सूचना उपयोगिता या अन्य साक्ष्य

लेनदार स्वयं को संतुष्ट करने के लिए कि एक चूक हुई है। यह नहीं है

इससे कोई फर्क नहीं पड़ता कि ऋण तब तक विवादित है जब तक कि ऋण "देय" है अर्थात।

देय है जब तक कि किसी कानून द्वारा बाधित नहीं किया गया है या अभी तक नहीं हुआ है

देय इस अर्थ में कि यह भविष्य की किसी तारीख को देय है। यह केवल

जब यह निर्णय लेने वाले की संतुष्टि के लिए साबित हो जाता है

प्राधिकरण कि न्यायनिर्णायक प्राधिकारी एक आवेदन को अस्वीकार कर सकता है
और अन्यथा नहीं। "

(जोर दिया गया*)*

31. इसी तरह, स्विस रिबन *(*ऊपर*)* में, यह न्यायालय पीछे हटते हुए

वित्तीय और परिचालन लेनदारों के बीच अंतर करने वाले अनुच्छेद *14* के कथित उल्लंघन के आधार पर संहिता की संवैधानिक वैधता को चुनौती। ऐसा करते हुए, इसने यह स्पष्ट कर दिया कि निर्णय का संदर्भ बैंकों और वित्तीय संस्थानों के साथ वित्तीय लेनदारों के रूप में व्यवहार करता है।

परिचालन लेनदारों के लिए जो निगम या व्यक्ति हो सकते हैं जिन पर वस्तुओं और/या सेवाओं के लिए धन बकाया था। कुछ परिस्थितियों में, वित्तीय लेनदार व्यक्ति भी हो सकते हैं, जैसे डिबेंचर धारक और सावधि जमा धारक, जिनके बारे में तब निम्नानुसार कहा गया थाः

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

" 42. "वित्तीय लेनदार" और "वित्तीय ऋण" की परिभाषा के अवलोकन से यह स्पष्ट होता है कि वित्तीय ऋण ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण है, जिसे धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है। यह आगे वह धन हो सकता है जो निर्धारित किसी भी तरीके से उधार लिया जाता है या जुटाया जाता है।

धारा *5 (8)* या अन्यथा, धारा *5 (8)* एक समावेशी है।

परिभाषा। दूसरी ओर, एक "परिचालन ऋण" में रोजगार सहित वस्तुओं या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में दावा या किसी भी कानून के तहत उत्पन्न बकाया के भुगतान के संबंध में और सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण को देय ऋण शामिल होगा।

43. एक वित्तीय लेनदार या तो स्वयं या अन्य वित्तीय लेनदारों या ऐसे व्यक्तियों के साथ संयुक्त रूप से संहिता लागू कर सकता है जिन्हें "चूक" होने पर केंद्र सरकार द्वारा अधिसूचित किया जा सकता है। धारा *7 (1)* के स्पष्टीकरण में यह भी स्पष्ट किया गया है कि निगमित देनदार के किसी अन्य वित्तीय लेनदार को किए गए चूक के संबंध में ऐसे व्यक्तियों द्वारा संहिता लागू की जा सकती है, जिससे यह स्पष्ट हो जाता है

एक बार शुरू होने के बाद, संहिता के तहत समाधान प्रक्रिया एक सामूहिक कार्यवाही है जो पहली बार में, कॉर्पोरेट देनदार के पुनर्वास का प्रयास करती है। धारा *7 (4)* के तहत, न्यायनिर्णायक प्राधिकारी निर्धारित अवधि के भीतर, साक्ष्य के आधार पर चूक के अस्तित्व का पता लगाएगा।

वित्तीय लेनदार द्वारा प्रस्तुत; और धारा *7 (5)* के तहत, न्यायनिर्णायक प्राधिकारी को संतुष्ट होना चाहिए कि एक चूक

ऐसा तब हुआ जब वह आदेश द्वारा आवेदन स्वीकार कर सकता है, या आवेदन को खारिज कर सकता है यदि ऐसा चूक नहीं हुआ है। दूसरी तरफ

एक ओर, धारा *8* और *9* के तहत, एक परिचालन लेनदार, एक चूक की घटना पर, एक मांग सूचना दे सकता है जो आवश्यक है

फिर निर्दिष्ट अवधि के भीतर जवाब दिया जाएगा। महत्वपूर्ण बात यह है कि इस स्तर पर, यदि निगमित दिवाला समाधान प्रक्रिया शुरू करने के लिए न्यायनिर्णायक प्राधिकरण के समक्ष कोई आवेदन दायर किया जाता है, तो निगमित देनदार यह साबित कर सकता है कि ऋण विवादित है। जब ऋण इतना विवादित होता है, तो इस तरह के आवेदन को अस्वीकार कर दिया जाएगा।

XXX XXXXX

46. हालांकि, दिवाला विधि समिति *(*आई. एल. सी.*)* ने मार्च *2018* की अपनी रिपोर्ट में डिबेंचर धारकों और सावधि जमा धारकों के बारे में बात की, जो वित्तीय लेनदार भी हैं और कई हैं। रिपोर्ट में आगे कहा गयाः

" 10.6 . कुछ प्रतिभूतियों के लिए, एक ट्रस्टी या एक एजेंट पहले से ही हो सकता है

सुरक्षा उपकरण की शर्तों के अनुसार नियुक्त किया जाता है। उदाहरण के लिए, एक डिबेंचर ट्रस्टी की नियुक्ति की जाएगी यदि *500* से अधिक डिबेंचर जारी किए गए हैं *[*धारा *71 (5)*, कंपनी अधिनियम, *2013]* या यदि सुरक्षित डिबेंचर जारी किए गए हैं *[*नियम *18 (1) (*सी*)*, कंपनी *(*शेयर पूंजी और डिबेंचर*)* नियम, *2014]*। ऐसे लेनदारों का प्रतिनिधित्व ऐसे पूर्व-नियुक्त लोगों के माध्यम से किया जा सकता है।

न्यासी या अभिकर्ता। लेनदारों के अन्य वर्गों के लिए जो संख्या में एक निश्चित सीमा से अधिक हैं, जैसे कि घर खरीदार या प्रतिभूति धारक।

जिनके लिए पहले से ही किसी न्यासी या अभिकर्ता को ऋण लिखत के तहत या अन्यथा नियुक्त नहीं किया गया है, आई. आर. पी. के अनुरोध पर एन. सी. एल. टी. द्वारा एक दिवाला पेशेवर *(*आई. आर. पी. के अलावा*)* की नियुक्ति की जाएगी। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि एजेंट या ट्रस्टी या दिवालिया पेशेवर के रूप में यानी ऊपर चर्चा किए गए लेनदारों और निष्पादकों, गारंटरों आदि के लिए अधिकृत प्रतिनिधि, जैसा कि इसके पैरा *9* में चर्चा की गई है। रिपोर्ट, सी. ओ. सी. का एक हिस्सा होगा, वे धारा *21 (2)* के प्रावधान की भावना के अनुरूप कॉर्पोरेट देनदार से संबंधित पक्ष नहीं हो सकते हैं।

***

10.8. उपरोक्त विचार-विमर्श के आलोक में, समिति ने महसूस किया कि आदेश देने के लिए संहिता में एक तंत्र प्रदान करने की आवश्यकता है

प्रतिभूति धारकों, जमा धारकों और वित्तीय लेनदारों के अन्य सभी वर्गों की बैठकों में प्रतिनिधित्व जो एक निश्चित सीमा से अधिक है। संख्या, एक अधिकृत प्रतिनिधि के माध्यम से। यह संहिता की धारा *21* में एक नया प्रावधान जोड़कर किया जा सकता है। इस तरह का

प्रतिनिधि या तो न्यासी हो सकता है या ऐसे लेनदारों के ऋण समझौते की शर्तों के तहत नियुक्त एजेंट हो सकता है,

अन्यथा एन. सी. एल. टी. द्वारा वित्तीय लेनदारों के ऐसे प्रत्येक वर्ग के लिए एक दिवाला पेशेवर नियुक्त किया जा सकता है। इसके अलावा, प्रतिनिधि वित्तीय लेनदारों के संबंधित वर्ग की ओर से कार्य करेगा और बैठकों में भाग लेगा और प्रत्येक वित्तीय लेनदारों की ओर से ऐसे प्रत्येक लेनदार के मतदान हिस्से की सीमा तक और उनके निर्देशों के अनुसार मतदान करेगा। वित्तीय लेनदारों के अधिकृत प्रतिनिधि द्वारा पर्याप्त प्रतिनिधित्व सुनिश्चित करने के लिए, ऐसे अधिकृत प्रतिनिधियों के अधिकारों और कर्तव्यों को निर्धारित करने वाला एक विशिष्ट प्रावधान जोड़ा जा सकता है।

इसके अलावा, लेनदारों की संख्या और मतदान के तरीके के लिए आवश्यक सीमा आई. बी. बी. आई. द्वारा वन अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के नियमों के माध्यम से निर्दिष्ट की जा सकती है।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

प्रतिनिधि द्वारा कुशल मतदान को सक्षम बनाना। इसके अलावा, ई-मेल जैसे इलेक्ट्रॉनिक माध्यमों के माध्यम से मतदान को सक्षम करने के लिए विनियमन *25* में भी संशोधन किया जा सकता है, ताकि किसी भी तकनीकी समस्या का समाधान किया जा सके जो एक ही समय में बड़ी संख्या में लेनदारों के मतदान के कारण उत्पन्न हो सकती है।

(6 - ए) और *21 (6-*बी*)* जोड़े गए, जो नीचे दिए गए हैं: *" 21.* ऋणदाताओं की समिति।

(1) - (6)

*

(ख) खंड *(क)* या उप-धारा *(6)* के अंतर्गत आने वाले लेनदारों के अलावा, निर्दिष्ट संख्या से अधिक लेनदारों के एक वर्ग के लिए बकाया है, अंतरिम समाधान पेशेवर सभी वित्तीय लेनदारों की सूची के साथ न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को एक आवेदन करेगा, जिसमें दिवालिया होने का नाम होगा। अंतरिम समाधान पेशेवर के अलावा पेशेवर, अपने अधिकृत प्रतिनिधि के रूप में कार्य करने के लिए जिन्हें समिति की पहली बैठक से पहले न्यायनिर्णायक प्राधिकरण द्वारा नियुक्त किया जाएगा।

लेनदारों का;

(ग) एक अभिभावक, निष्पादक या प्रशासक द्वारा प्रतिनिधित्व किया जाता है, ऐसा व्यक्ति ऐसे वित्तीय लेनदारों की ओर से अधिकृत प्रतिनिधि के रूप में कार्य करेगा,

और खंड *(ए)* या खंड *(*बी*)* या खंड *(*सी*)* के तहत ऐसा अधिकृत प्रतिनिधि समिति की बैठकों में भाग लेगा। लेनदार, और प्रत्येक वित्तीय लेनदार की ओर से उसके मतदान हिस्से की सीमा तक मतदान करें।

(6 - ख*)* अधिकृत प्रतिनिधि को देय पारिश्रमिक *(i)* उप-धारा *(6-*ए*)* के खंड *(ए)* और *(*सी*)* के तहत, यदि कोई हो, तो वित्तीय ऋण या संबंधित ऋण की शर्तों के अनुसार होगा।

प्रलेखन*;* और *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

संबंधित वर्गः बशर्ते कि एक दिवालिया पेशेवर के रूप में कार्य करने का विकल्प

के तहत प्राप्त फॉर्म सी. ए. में अधिकृत प्रतिनिधि विनियम *12* के उप-विनियम *(2)* पर विचार नहीं किया जाएगा।

(2) अंतरिम समाधान पेशेवर विनियमन *12* के उप-विनियमन *(1)* के तहत प्राप्त दावों के सत्यापन के दो दिनों के भीतर उप-विनियमन *(1)* के तहत चुने गए अधिकृत प्रतिनिधियों की नियुक्ति के लिए न्यायनिर्णायक प्राधिकरण को आवेदन करेगा।

(3) लेनदारों के किसी भी वर्ग के लिए अधिकृत प्रतिनिधि की नियुक्ति में कोई भी देरी समिति द्वारा लिए गए किसी भी निर्णय की वैधता को प्रभावित नहीं करेगी।

(4) अंतरिम समाधान पेशेवर प्रत्येक वर्ग में लेनदारों की सूची न्यायनिर्णायक प्राधिकरण द्वारा नियुक्त संबंधित अधिकृत प्रतिनिधि को प्रदान करेगा।

(5) अंतरिम समाधान पेशेवर या संकल्प पेशेवर, जैसा भी मामला हो, सूची के अद्यतन होने पर संबंधित अधिकृत प्रतिनिधि को प्रत्येक वर्ग में लेनदारों की एक अद्यतन सूची प्रदान करेंगे।

स्पष्टीकरणः जिस वर्ग के लेनदारों के दावों की प्राप्ति या सत्यापन में अधिकृत प्रतिनिधि की कोई भूमिका नहीं होगी।

प्रतिनिधित्व करता है।

(6) अंतरिम समाधान पेशेवर या संकल्प पेशेवर, जैसा भी मामला हो, इलेक्ट्रॉनिक साधन एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड प्रदान करेंगे।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[*आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

प्राधिकृत प्रतिनिधि और के बीच संचार का

वर्ग में लेनदार।

(7) एक वर्ग में लेनदार का मतदान हिस्सा वित्तीय ऋण के अनुपात में होगा जिसमें प्रति वर्ष आठ प्रतिशत की दर से ब्याज शामिल है जब तक कि पक्षों के बीच एक अलग दर पर सहमति नहीं बन जाती है।
(8) एक वर्ग में लेनदारों का अधिकृत प्रतिनिधि समिति की प्रत्येक बैठक के लिए शुल्क प्राप्त करने का हकदार होगा।

उनके द्वारा निम्नलिखित तरीके से भाग लिया गया, अर्थात्:

ऋणदाताओं की संख्या	प्रति बैठक शुल्क समिति *(रु.)* दास
10-100	*15,000*
101-1000	*20,000*
उससे भी ज़्यादा	*25,000*
1000	

(9) अधिकृत प्रतिनिधि एक वर्ग में लेनदारों को कार्यसूची प्रसारित करेगा और मतदान निर्देश के लिए खिड़की खुलने से कम से कम चौबीस घंटे पहले मतदान खिड़की की घोषणा करेगा और मतदान खिड़की को कम से कम बारह घंटे के लिए खुला रखेगा।

16 - बी. एक वर्ग में केवल लेनदारों के साथ समिति। ▬▬▬▬▬▬▬▬ जहाँ निगमित देनदार के पास एक वर्ग में केवल लेनदार होते हैं और कोई अन्य नहीं होता है

49. यह स्पष्ट है कि डिबेंचर धारक और गृह ऋण वाले व्यक्ति कई हो सकते हैं और इसलिए, संहिता के साथ-साथ विनियमों में किए गए उपरोक्त परिवर्तन द्वारा वैधानिक रूप से निपटा गया है। हालांकि, एक सामान्य नियम के रूप में, यह कहना सही है कि वित्तीय लेनदार, जिसमें बैंक और वित्तीय संस्थान शामिल हैं, निश्चित रूप से एक कॉर्पोरेट देनदार के परिचालन लेनदारों की तुलना में कम संख्या में होंगे। *XXX XXXXX 61*। जहां तक ऋण चुकाने और प्रतिदावे का संबंध है, वित्तीय लेनदारों से देय राशियों का ऋण चुकाना दुर्लभ है। आम तौर पर, वित्तीय ऋण केवल एक ही तरह से इंगित करते हैं-उधार दी गई राशि का भुगतान करना पड़ता है। हालाँकि, ऐसा नहीं है कि एक वैध बंद को *[2019] 10* एस. सी. आर. नहीं माना जाना चाहिए।

बिल्कुल भी। समाधान प्रक्रिया के दौरान समाधान पेशेवर द्वारा दावों के प्रमाण को दाखिल करने के चरण में इस तरह के सेट-ऑफ पर विचार किया जा सकता है, उनके निर्णय को प्रस्ताव के समक्ष चुनौती दी जा सकती है।

धारा *60* के तहत न्यायनिर्णायक प्राधिकारी।

अनुच्छेद *14* चुनौती *(I):* भेदभाव

32. याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने इस बात पर जोर दिया है कि आवंटनकर्ताओं के साथ वित्तीय लेनदार के रूप में व्यवहार करना भेदभावपूर्ण है क्योंकि असमान लोगों के साथ समान व्यवहार किया जाता है, समान लोगों के साथ असमान व्यवहार किया जाता है, और दोनों में संहिता के उद्देश्यों के साथ कोई संबंध नहीं है। यह तर्क दिया जाता है कि भेदभाव उत्पन्न होता है, समान रूप से असमान माना जाता है, क्योंकि अचल संपत्ति डेवलपर्स अन्य संस्थाओं से अलग होते हैं जो वस्तुओं या सेवाओं की आपूर्ति करते हैं और इसलिए, भेदभाव किया जाएगा।

प्रचालन देनदार और सामान खरीदने या सेवाओं का लाभ उठाने वाले व्यक्ति के बीच, प्रचालन देनदार संहिता के चंगुल से बाहर होगा। यह भी तर्क दिया गया कि असमान लोगों के साथ समान व्यवहार किया जाता है क्योंकि बैंक और वित्तीय संस्थान अचल संपत्ति डेवलपर्स से पूरी तरह से अलग हैं, जैसा कि स्विस रिबन *(ऊपर)* में मान्यता दी गई है, और अचल संपत्ति डेवलपर्स को वित्तीय देनदार बनाकर इन असमान लोगों के साथ समान व्यवहार करना, फिर से अनुच्छेद *14* का उल्लंघन करता है। *33.* जब आरोप लगाया जाता है कि अनुच्छेद *14* को आर्थिक प्रकृति के कानून द्वारा उल्लंघन किया गया है, तो पहले कुछ को दोहराना महत्वपूर्ण है।

मौलिक सिद्धांत। राम कृष्ण डालमिया बनाम। न्यायमूर्ति एस. आर. तेंदुलकर *(1959)* एस. सी. आर. *279,* इस न्यायालय ने अक्सर उद्धृत सिद्धांतों को निर्धारित किया जो क़ानूनों को भेदभाव के आधार पर चुनौती दिए जाने पर लागू होते हैं। इस न्यायालय ने कहाः

"..... ऊपर वर्णित सिद्धांत को लगातार अपनाया गया है और बाद के मामलों में लागू किया गया है। इस न्यायालय के निर्णय

आगे स्थापित करें

*(*क*)* कि कोई कानून संवैधानिक हो सकता है, भले ही वह किसी एकल व्यक्ति से संबंधित हो, यदि उस पर लागू होने वाली कुछ विशेष परिस्थितियों या कारणों के कारण और दूसरों पर लागू नहीं होने के कारण, उस एकल व्यक्ति को स्वयं एक वर्ग के रूप में माना जा सकता है; आयोनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रैक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[*आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

*(*ख*)* कि हमेशा के पक्ष में एक धारणा है

किसी अधिनियम की संवैधानिकता और भार उस पर है जो यह दिखाने के लिए उस पर हमला करता है कि संवैधानिक सिद्धांतों का स्पष्ट उल्लंघन हुआ है। *(*ग*)* यह मान लेना चाहिए कि विधायिका अपने

लोगों की आवश्यकता को समझती है और सही ढंग से समझती है, कि उसके कानून अनुभव द्वारा प्रकट की गई समस्याओं के लिए निर्देशित हैं और इसके भेदभाव पर्याप्त आधारों पर आधारित हैं;

(घ*)* कि विधायिका नुकसान की मात्रा को पहचानने के लिए स्वतंत्र है और अपने प्रतिबंधों को उन मामलों तक सीमित कर सकती है जहां आवश्यकता समझी जाती है। सबसे स्पष्ट होना;

(ङ*)* संवैधानिकता की धारणा को बनाए रखने के लिए न्यायालय सामान्य ज्ञान के मामलों, सामान्य रिपोर्ट के मामलों, समय के इतिहास पर विचार कर सकता है और उन तथ्यों की हर स्थिति को ग्रहण कर सकता है जिनकी कल्पना की जा सकती है।

विधान का समय; और

(च*)* कि विधायिका की ओर से मौजूदा स्थितियों के बारे में सद्भावना और ज्ञान की धारणा की जानी चाहिए, यदि कानून या आसपास की परिस्थितियों के सामने कुछ भी नहीं लाया गया है।

न्यायालय की सूचना के लिए जिस पर वर्गीकरण किया जा सकता है

यथोचित रूप से आधारित माने जाने पर, संवैधानिक राष्ट्रीयता की धारणा को हमेशा इस हद तक नहीं ले जाया जा सकता है कि इसके लिए कुछ अज्ञात और अज्ञात कारण होने चाहिए।

कुछ व्यक्तियों या निगमों को शत्रुतापूर्ण या भेदभावपूर्ण कानून। *(* पृष्ठ *297,298* पर*) "*

34. इस सिद्धांत को इस न्यायालय द्वारा आर वी के राज्य में दोहराया गया है। श्री बैद्यनाथ आयुर्वेद भवन *(*पी*)* लिमिटेड *(2005) 2* एस. सी. सी.

टी *783* और हाल ही में कर्नाटक लाइव बैंड रेस्तरां में

. वी. कर्नाटक राज्य *(2018) 4 393* पर एस. सी. सी. *372* जहां इस न्यायालय द्वारा राम कृष्ण डालमिया *(*उपरोक्त*)* में निर्धारित अनुच्छेद *14* के आधार पर कानून का परीक्षण करने के लिए सिद्धांतों को फिर से दोहराया गया है, जैसे कि ऊपर निकाला गया है, इस न्यायालय ने कहा कि विधायिका नुकसान की मात्रा को कम करने और उन मामलों में अपने आवेदन को सीमित करने के लिए स्वतंत्र है यदि आवश्यकता को सबसे स्पष्ट माना जाता है।*35.* गुजरात और अन्न राज्य में। वी. श्री अम्बिका मिल्स लिमिटेड, एडाबाद, आदि *(1974) 4* एस. सी. सी. *656,* इस न्यायालय ने वर्गीकरण *[2019] 10* एस. सी. आर. पर विचार किया।

समावेशी और आयोजित, विशेष रूप से आर्थिक के संबंध में

यह कि इस तरह के कम समावेश के परिणामस्वरूप मृत्यु नहीं होगी, अनुच्छेद *14* के अनुसार कानूनों को रद्द कर दें। इस न्यायालय ने इसे इस प्रकार रखाः

" 53. कानूनों का समान संरक्षण समान कानूनों के संरक्षण की प्रतिज्ञा है। लेकिन कानून वर्गीकृत कर सकते हैं। और यही विचार

वर्गीकरण असमानता का है। इस विरोधाभास से निपटने में न्यायालय ने न तो समानता की मांग को त्याग दिया है और न ही वर्गीकृत करने के विधायी अधिकार से इनकार किया है। इसने एक मध्य मार्ग ले लिया है। इसने विधायी विशेषज्ञता की विरोधाभासी मांगों को हल किया है।

और उचित के सिद्धांत द्वारा संवैधानिक व्यापकता

वर्गीकरण। [जोसेफ टसमैन और जैकोबस्टन ब्रुक द

कानून का समान संरक्षण, *37* कैलिफोर्निया रेव *341]*

54. एक उचित वर्गीकरण वह है जिसमें वे सभी शामिल हैं जो समान रूप से स्थित हैं और कोई नहीं जो नहीं हैं। फिर सवाल यह हैः "समान रूप से स्थित" वाक्यांश का क्या अर्थ है? इस सवाल का जवाब यह है कि हमें वर्गीकरण से परे कानून के उद्देश्य को देखना चाहिए। एक उचित वर्गीकरण वह है जो इसमें वे सभी व्यक्ति शामिल हैं जो कानून के उद्देश्य के संबंध में समान रूप से स्थित हैं। किसी कानून का उद्देश्य या तो हो सकता है -

सार्वजनिक शरारत का उन्मूलन या कुछ की उपलब्धि

सकारात्मक सार्वजनिक भलाई। *55.* एक वर्गीकरण निम्न-समावेशी होता है जब वर्ग में शामिल सभी लोग शरारत से दागी होते हैं लेकिन कुछ अन्य भी दागी होते हैं जिन्हें वर्गीकरण में शामिल नहीं किया जाता है। दूसरे शब्दों में, एक वर्गीकरण निम्न-समावेशी के रूप में खराब है जब कोई राज्य व्यक्तियों को इस तरह से लाभान्वित करता है या बोझ डालता है जो एक वैध उद्देश्य को आगे बढ़ाता है लेकिन समान लाभ प्रदान नहीं करता है या समान बोझ लोगों पर नहीं डालता है।

अन्य जो समान रूप से स्थित हैं। एक वर्गीकरण है

अति-समावेशी जब इसमें न केवल वे शामिल हैं जो समान हैं

उद्देश्य के संबंध में स्थित है लेकिन अन्य जो इतने स्थित नहीं हैं। दूसरे शब्दों में, इस प्रकार का वर्गीकरण व्यक्तियों की एक विस्तृत श्रृंखला पर बोझ डालता है

उन लोगों के वर्ग में शामिल हैं जो शरारत के साथ उपस्थित थे जिस पर कानून का उद्देश्य है। हेरोद ने एक विशेष दिन पर पैदा होने वाले सभी नर बच्चों की मृत्यु का आदेश दिया क्योंकि उनमें से एक किसी दिन जन्म लेगा।

उनके पतन ने इस तरह के वर्गीकरण को नियोजित किया।

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

उन वास्तविक कठिनाइयों को स्वीकार किया जिनके तहत विधायिकाएं विधायी प्रक्रिया और समाज दोनों की प्रकृति से उत्पन्न कठिनाइयों को संचालित करती हैं, जो कानून बार-बार फिर से आकार देने का प्रयास करते हैं- और इसने यहां विचाराधीन वर्गीकरण संबंधी असमानता को मूर्त रूप देने वाले सभी कानूनों को अंधाधुंध रूप से निरस्त करने से इनकार कर दिया है। न्यायमूर्ति श्री होम्स ने कम समावेशी वर्गीकरणों को सहन करने का आग्रह करते हुए कहा कि इस तरह के कानून को अदालत द्वारा तब तक बाधित नहीं किया जाना चाहिए जब

तक कि वह स्पष्ट रूप से यह नहीं देख सके कि कानून के लिए कोई उचित कारण नहीं है जिसकी समान रूप से आवश्यकता नहीं होगी। जिन लोगों को यह अछूता छोड़ता है, उन्हें इसके विस्तार के लिए मजबूर करें। *[* मिसौरी, के एंड टी आर. एल. वी. मई, *194* यू. एस. *267,269]* तो फिर, गैर-विस्तार के उचित कारण क्या हैं*?* एक अदालत को क्या करना चाहिए जब उसे आर्थिक और कर मामलों से संबंधित क्षेत्रों में एक समावेशी वर्गीकरण बनाने वाले कानून का सामना करना पड़ता है*?* क्या उसे अपने निर्णय से विधायिका को निष्क्रियता या पूर्णता के बीच चयन करने के लिए मजबूर करना चाहिए*?*

XXX XXXXX

66. कि कानून व्यावहारिक समस्याओं के लिए निर्देशित है, कि आर्थिक तंत्र अत्यधिक संवेदनशील और जटिल है, कि कई समस्याएं एकल और आकस्मिक हैं कि कानून अमूर्त नहीं हैं। प्रस्ताव और अमूर्त इकाइयों से संबंधित नहीं हैं और अमूर्त समरूपता द्वारा मापा नहीं जाना चाहिए, कि सटीक ज्ञान और उपचारों के अच्छे अनुकूलन की आवश्यकता नहीं है, यह निर्णय काफी हद तक अल्प और अस्पष्ट अनुभव पर आधारित एक भविष्यवाणी है, यह याद दिलाना चाहिए कि इस क्षेत्र में न्यायालय समान सुरक्षा आवश्यकता को शैक्षणिक तरीके से नहीं लेता है *["*कानून और राज्य का सामान्य सिद्धांत*"* देखें, पी। *161] .*

67. उपयोगिताओं, कर और आर्थिक विनियमन मामलों में, *[2019] 10* एस. सी. आर. के प्रति न्यायिक सम्मान नहीं तो न्यायिक आत्म-संयम के अच्छे कारण हैं।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

विधायी निर्णय। आखिरकार विधायिका के पास सकारात्मक है जिम्मेदारी। न्यायालयों के पास केवल नष्ट करने की शक्ति है, पुनर्निर्माण की नहीं। जब इन्हें आर्थिक विनियमन की जटिलता में जोड़ा जाता है, तो अनिश्चितता, त्रुटि के लिए दायित्व, विशेषज्ञों का विस्मयकारी संघर्ष, और न्यायाधीशों को घटनाओं द्वारा कितनी बार खारिज किया गया है, आत्म-सीमा को न्यायिक ज्ञान और संस्थागत प्रतिष्ठा और स्थिरता का मार्ग देखा जा सकता है। *[* "कानून और राज्य का सामान्य सिद्धांत", पृ. देखें। *161]*

XXXXXXXX

71. न्यायालय को अपनी दूरस्थता और स्थानीय समस्याओं से परिचित होने की कमी के बारे में पता होना चाहिए। वर्गीकरण समुदाय की विशिष्ट आवश्यकताओं और विशिष्ट कठिनाइयों पर निर्भर करता है। समुदाय की आवश्यकताओं और कठिनाइयों का गठन न्यायालय के आसान ज्ञान से परे तथ्यों और विचारों से किया जाता है *["*कानून और राज्य का सामान्य सिद्धांत*"* देखें, पी। *161] .* यह काफी हद तक निर्भर करता है कि

इन चिंताओं की स्थानीय स्थिति का मूल्यांकन जो

केवल विधायिका ही इसे बनाने में सक्षम थी।

36. वी. सी. शुक्ला बनाम राज्य *(*दिल्ली प्रशासन*) 1980* सप. *249* , इस न्यायालय ने आगे विस्तार से कहाः

कानून सभी व्यक्तियों पर समान रूप से लागू होते हैं। कुछ राशि इसलिए राज्य की गतिविधियों के विभिन्न क्षेत्रों को प्रशासित करने के लिए वर्गीकरण आवश्यक है। यह अच्छी तरह से तय किया गया है कि

अनुच्छेद *14* को लागू करने में गणितीय सटीकता या शिष्टता या पूर्ण समभाव की आवश्यकता नहीं है। उपचार की पहचान के बजाय समानता पर्याप्त है। अदालतों को अनुच्छेद *14* का अर्थ लगाने में एक सैद्धांतिक दृष्टिकोण नहीं अपनाना चाहिए ताकि किसी भी लाभकारी कानून को नष्ट या विफल किया जा सके। अनुच्छेद *14* शत्रुतापूर्ण भेदभाव को प्रतिबंधित करता है और

इसके अलावा, विधायिका जो सबसे अच्छी स्थिति में है लोगों की जरूरतों और आवश्यकताओं को समझने के लिए चयन या भेदभाव करने के लिए पर्याप्त अक्षांश दिया जाना चाहिए और जब तक कि इस तरह का चयन मनमाना नहीं है और अधिनियम के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए इसका तर्कसंगत आधार है, तब तक अनुच्छेद *14* का पालन नहीं किया जाएगा।

आकर्षित किया। यही कारण है कि इस न्यायालय ने एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड की धारणा निर्धारित की है।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

हमेशा किसी अधिनियम की संवैधानिकता के पक्ष में होता है और यह दिखाने की जिम्मेदारी उस व्यक्ति पर होती है जो क़ानून पर हमला करता है कि समानता की संवैधानिक अवधारणा का उल्लंघन हुआ है। यह भी अभिनिर्धारित किया गया है कि संवैधानिकता की धारणा को बनाए रखने के लिए, न्यायालय को विचार करने का अधिकार है

सामान्य ज्ञान के मामले, सामान्य रिपोर्ट, समय का इतिहास और अन्य सभी तथ्य जो कानून के समय मौजूद हो सकते हैं। इसी तरह, यह नहीं माना जा सकता है कि

एक विशेष कानून का प्रशासन "बुरी नजर और असमान हाथ" के साथ किया जाएगा। अंत में, संविधान के अनुच्छेद *14* का उपयोग करने वाले किसी भी व्यक्ति को यह दिखाना होगा कि एक ऐसे व्यक्ति के खिलाफ भेदभाव किया गया है जो समान रूप से स्थित या समान रूप से परिस्थिति में है।

यू. पी. राज्य के मामले में *v.* देवमन उपाध्याय *[*ए. आई. आर. *1960* एस. सी. *1125: (1961) 1* एससीआर *14: (1961) 2* एस. सी. जे. *334]* सुब्बा राव, जे. निम्नलिखित रूप में देखा गयाः

" प्रदत्त विशेषाधिकारों या लगाए गए दायित्वों में कोई भेदभाव नहीं किया जा सकता है। लेकिन जनता के हित में परिकल्पित ये प्रस्ताव, यदि तार्किक रूप से बहुत दूर तक फैले हुए हैं, तो हो सकता है कि न हों।

उनके पीछे उच्च उद्देश्य को प्राप्त करें। असमान बुनियादी संरचना वाले समाज में उपयुक्त कानून बनाना लगभग असंभव है।

सभी व्यक्तियों के लिए समान रूप से उनका अनुप्रयोग। तो, एक उचित

वर्गीकरण की न केवल अनुमति है बल्कि यदि समाज को करना चाहिए तो यह आवश्यक है।

प्रगति "।

37. समान रूप से, यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि वर्गीकरण सीटी होना आवश्यक नहीं है। वेंकटेश्वर थिएटर बनाम। ए. पी. राज्य *(1993) 3* एस. सी. सी. उनके न्यायालय ने निर्णय दियाः

" 20. अनुच्छेद *14* राज्य को किसी भी व्यक्ति से इनकार नहीं करने का आदेश देता है।

कानून के समक्ष समानता या कानूनों का समान संरक्षण। "कानून के समक्ष समानता" वाक्यांश में भारत के क्षेत्रों के भीतर सभी व्यक्तियों के नागरिक अधिकारों की समानता की घोषणा शामिल है। यह गणतंत्रवाद का एक मूल सिद्धांत है। वाक्यांश "बराबर"

चौदहवें संशोधन से कानूनों का संरक्षण अपनाया गया है।

अमेरिकी संविधान के लिए। अनुच्छेद *14* द्वारा प्रदत्त अधिकार

यह अभिधारणा करता है कि सभी व्यक्तियों के साथ समान परिस्थितियों में व्यवहार किया जाएगा

प्रदत्त विशेषाधिकारों और अधिरोपित देनदारियों दोनों में समान रूप से। चूंकि राज्य को अपनी सरकारी शक्ति का प्रयोग करते हुए, व्यक्तियों के विभिन्न समूहों पर अलग-अलग तरीके से काम करने वाले कानून बनाने की आवश्यकता है *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

अपने क्षेत्र के भीतर अपनी नीतियों को प्रभावी बनाने में विशेष उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए, यह माना जाता है कि राज्य के पास ऐसे कानूनों के अधीन व्यक्तियों या चीजों को अलग करने और वर्गीकृत करने की शक्ति होनी चाहिए। हालाँकि, यह आवश्यक है कि वर्गीकरण को दो शर्तों को पूरा करना चाहिए, अर्थात् *(i)* यह एक बोधगम्य अंतर पर आधारित है जो उन लोगों को अलग करता है जिन्हें एक साथ समूहीकृत किया गया है।

दूसरों से; और *(ii)* भेद का अधिनियम द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ एक तर्कसंगत संबंध होना चाहिए। यह आवश्यकता नहीं है कि वर्गीकरण वैज्ञानिक रूप से परिपूर्ण या तार्किक रूप से पूर्ण होना चाहिए। वर्गीकरण उचित होगा यदि यह नहीं है स्पष्ट रूप से मनमाना। *(* देखिएः पुनः विशेष न्यायालय विधेयक, *1978 [(1979) 1* एस. सी. सी. *380: (1979) 2* एससीआर *476,534-36]।)* यदि प्रत्येक समूह के भीतर समानता और एकरूपता है, तो कानून की निंदा नहीं की जाएगी

भेदभावपूर्ण, हालांकि एक विशिष्ट स्थिति से उत्पन्न कुछ आकस्मिक परिस्थितियों के कारण एक वर्ग में शामिल कुछ लोगों को दूसरों पर लाभ मिलता है, जब तक कि उन्हें विशेष उपचार के लिए अलग नहीं किया जाता है। *(* देखिएः खांडिगे शाम भट बनाम। कृषि आई. टी. ओ. *(1963) 3* एस. सी. आर. *809,817:* ए. आई. आर *1963* एस. सी *591: (1963) 48* आईटीआर *21])*

(जोर दिया गया*)*

XXX XXXXX

23. बस व्यक्तियों के साथ समान व्यवहार में एक अंतर के रूप में स्थिति भेदभाव की ओर ले जाती है, इसलिए भेदभाव भी उत्पन्न हो सकता है यदि असमान व्यक्तियों, यानी अलग स्थिति वाले व्यक्तियों के साथ व्यवहार किया जाता है।

इसी तरह। ऐसे मामले में विधायिका की ओर से अलग-अलग श्रेणियों में अलग-अलग व्यक्तियों को वर्गीकृत करने और एक ही कानून को लागू करने में विफलता, मतभेदों की परवाह किए बिना, वही परिणाम लाती है जो उस मामले में होती है जहां कानून अलग-अलग श्रेणियों में अलग-अलग व्यक्तियों को वर्गीकृत करता है। समान रूप से रखे गए व्यक्तियों के बीच अंतर। एक कानून

असमान वस्तुओं, लेन-देन या व्यक्तियों के साथ समान व्यवहार का प्रावधान करना भेदभावपूर्ण माना जाएगा यदि

कानून द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ तर्कसंगत संबंध का अभाव।

XXX XXXXX

29. तत्काल मामले में, हम पाते हैं कि विधायिका ने सिनेमाघरों को विभिन्न वर्गों में वर्गीकृत करके कर की अलग-अलग दरें निर्धारित की हैं, अर्थात् वातानुकूलित, वातानुकूलित, साधारण *(*एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के अलावा*)*।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

वातानुकूलित और वातानुकूलित*)*, स्थायी और अर्ध-स्थायी और भ्रमण और अस्थायी। सिनेमाघरों ने आगे कहा है

स्थानीय क्षेत्र के प्रकार के आधार पर वर्गीकृत किया गया है जिसमें वे स्थित हैं। इसलिए, यह नहीं कहा जा सकता है कि विधायिका की ओर से अलग-अलग परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए सिनेमा थिएटरों को वर्गीकृत करने का कोई प्रयास नहीं किया गया है

कर लगाने के उद्देश्य से। की शिकायत

अपीलकर्ताओं का कहना है कि वर्गीकरण सही नहीं है। वे जो चाहते हैं वह यह है कि इनके बीच और वर्गीकरण किया जाना चाहिए था

प्रत्येक स्थानीय क्षेत्र में थिएटर के स्थान के आधार पर एक ही श्रेणी में आने वाले थिएटर। हम ऐसा नहीं सोचते हैं कि

विवाद अच्छी तरह से स्थापित है "।

38. इसके अलावा, मार्डिया केमिकल्स लिमिटेड बनाम। भारत संघ *(2004) 4 311,* इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि संसदीय इरादे को विफल नहीं किया जा सकता है यदि यह जनता के एक छोटे से वर्ग पर थोड़ा कठोरता से काम करता है, यदि अन्यथा

व्यापक लोक हित में। इस अदालत ने कहाः

" 74. श्रीनिवास एंटरप्राइजेज बनाम में इसी तरह की टिप्पणियों के लिए एक संदर्भ भी दिया गया है। एस. सी. सी. पीपी. में भारत संघ *[(1980) 4* एस. सी. सी. *507]*। *513-14* और जालान ट्रेडिंग कं. *(*पी*)* लिमिटेड बनाम। मिल मजदूर सभा *[AIR 1967 SC 691: (1967) 1* एस. सी. आर. *15]* एस. सी. आर. पी. पर। *36.* सीमा शुल्क कलेक्टर बनाम में की गई टिप्पणियों का उल्लेख करते हुए। नथेला संपथु चेट्टी *[*ए. आई. आर. *1962* एस. सी.

316: (1962) 3 एस. सी. आर. पीपी. पर एस. सी. आर. *786 (1962) 1* सी. आर. आई. एल. जे. *364]*। *829-30* यह है प्रस्तुत किया कि संसद के इरादे को केवल इस कारण से विफल नहीं किया जाएगा कि वह जनता के एक छोटे से वर्ग पर थोड़ा कठोरता से काम कर सकती है, जहां वांछित उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए ऐसे प्रावधान करना आवश्यक हो ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि तस्करी आदि की नापाक गतिविधियों पर अनिवार्य रूप से अंकुश लगाया जाना है। फतेहचंद हिम्मतलाल *[(1977) 2* एस. सी. सी. *670]* में जहां के ऋण

किसानों का सफाया कर दिया गया, इस न्यायालय ने कहाः

" 44. प्रत्येक कारण अपने शहीद होने का दावा करता है और यदि व्यावहारिक रूप से आवश्यक कानून सामान्यीकरण करता है जो कुछ लोगों को चोट पहुँचाता है, तो न्यायालय द्वारा इसकी सहायता नहीं की जा सकती है। अन्यथा, ऋण राहत अधिनियम का प्रवर्तन जांच में बदल जाएगा और

बेईमान लेनदार, अंतहीन मुकदमेबाजी के माध्यम से निराशाजनक,

ऋणी को तत्काल राहत जो कि वादा है

विधायिका "। *(* एस. सी. सी पी. *689,* पैरा *44) "[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

स्विस रिबन *(ऊपर)* में निहित सिद्धांत, कि आर्थिक कानून को कहीं अधिक सम्मान दिया जाता है, जैसा कि विधायिका को दिया गया है।

जोड़ों में स्वतंत्र खेल और सार्वजनिक हित में आर्थिक प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र है, श्री अंबिका मिल्स *(ऊपर)* में एक प्रारंभिक अनुप्रयोग पाता है, और इस मामले में सभी चौकों पर लागू होता है। राम कृष्ण डालमिया *(उपर्युक्त)* के उप-पैरा *(बी), (सी), (डी)* और *(एफ)* सभी भी वर्तमान मामले में आकर्षित हैं।

39. यह भी याद रखना महत्वपूर्ण है कि संहिता ऋण वसूली तंत्र के लिए नहीं है *[*स्विस रिबन के पैराग्राफ *28* को देखें।

(ऊपर)]। यह आर. ई. एम. में एक कार्यवाही है, जो शुरू होने के बाद, पूरी तरह से आवंटनकर्ता के नियंत्रण से बाहर हो जाती है जो इसे शुरू करता है। इस प्रकार, कोई भी आवंटी/घर खरीदार जो धारा *7* के तहत आवेदन करना पसंद करता है।

कोड डेवलपर की ओर से उल्लंघन होने की स्थिति में निकट भविष्य में उसके फ्लैट/अपार्टमेंट के पूरा नहीं होने का जोखिम उठाता है। संहिता के तहत, उसे ब्याज की तो बात ही छोड़िए, पूरे मूलधन का धनवापसी कभी नहीं मिल सकता है। ऐसा इसलिए है क्योंकि, जिस क्षण धारा *7* के तहत एक याचिका स्वीकार की जाती है, समाधान पेशेवर को पहले किसी के लिए विज्ञापन देना चाहिए और समाधान योजना खोजना चाहिए, आमतौर पर किसी अन्य विकासकर्ता द्वारा, जिसे तब संहिता के तहत पारित करना होता है, यानी कि इसे कम से कम *66* प्रतिशत लेनदारों की समिति द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए और नए प्रबंधन को संभालने से पहले एनसीएलटी और एनसीएलएटी के समक्ष चुनौतियों से गुजरना चाहिए। और या तो निर्माण

पूरा करें, या भुगतान करें या राशि वापस करें। जिस प्रकार की समाधान योजना को मंजूरी दी जाती है, उसके आधार पर ऐसे घर खरीदार/आवंटनकर्ता को परियोजना के सफल समापन के लिए बहुत लंबी अवधि तक इंतजार करना पड़ सकता है। हो सकता है कि उसे ब्याज के साथ अपना पूरा पैसा कभी वापस न मिले।

क्षतिपूर्ति और जुर्माना, यदि कोई हो, के साथ धनवापसी और ब्याज प्रदान किया जाएगा। इस प्रकार, संविधि की धारा *7* के तहत आवेदन करने वाले आबंटित व्यक्ति की वास्तविकता को देखते हुए, यह केवल ऐसा आबंटित व्यक्ति है जिसने अचल संपत्ति विकासकर्ता के प्रबंधन में पूरी तरह से विश्वास खो दिया है जो संहिता के तहत एन. सी. एल. टी. के समक्ष इस उम्मीद में आएगा कि कुछ अन्य डेवलपर कार्यभार संभालता है और परियोजना को पूरा करता है, जबकि हमेशा यह जोखिम उठाता है कि यदि कोई आगे नहीं आता है, तो कॉर्पोरेट की मृत्यु होनी चाहिए और आवंटनकर्ता को बंद करने में उसे जो कुछ भी दिया जाता है उसे प्राप्त करने के लिए लाइन में खड़ा होना चाहिए। दिवाला समिति पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के कारणों को देखते हुए।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

रिपोर्ट, जो यह दर्शाती है कि इस देश में अचल संपत्ति क्षेत्र का अनुभव उत्साहजनक नहीं रहा है, क्योंकि आम लोगों द्वारा आवास परियोजनाओं के वित्तपोषण के लिए बड़ी मात्रा में अग्रिम राशि दी जाती है, जो अंततः विकासकर्ता की ओर से भारी देरी में या उससे भी बदतर होती है, यानी परियोजना की विफलता, और कानून के समय मौजूद तथ्यों की स्थिति को देखते हुए, जैसा कि दिवाला समिति की रिपोर्ट में कहा गया है, यह स्पष्ट है कि किसी भी कथित भेदभाव को राम कृष्ण डालमिया *(ऊपर)*, वी. सी. शुक्ला *(ऊपर)*, श्री अंबिका मिल्स *(ऊपर)*, वेंकटेश्वर थिएटर *(ऊपर)* और मर्डिया केमिकल्स *(ऊपर)* में निर्धारित परीक्षणों को पूरा करना होगा।

40. यह कहना असंभव है कि अचल संपत्ति डेवलपर्स को वर्गीकृत करना एक समझदार अंतर पर आधारित नहीं है जो उन्हें अलग करता है।

अन्य परिचालन लेनदार, और न ही यह कहना संभव है कि इस तरह का वर्गीकरण स्पष्ट रूप से मनमाना है जिसका संहिता के उद्देश्यों के साथ कोई तर्कसंगत संबंध नहीं है। याचिकाकर्ताओं की ओर से विद्वान वकील द्वारा इसका जोरदार तर्क दिया गया था कि यदि अचल संपत्ति विकासकर्ताओं को परिचालन देनदारों की तरह होने के नाते संहिता के चंगुल में लाया जाता, तो उन्हें वित्तीय देनदारों के रूप में नहीं, बल्कि इस नियम के तहत लाया जा सकता था। यहां फिर से, परिचालन ऋणों की तुलना में अचल संपत्ति डेवलपर्स के लिए जो अनूठी बात है, वह यह है कि परिचालन ऋणों में आम तौर पर, जब कोई व्यक्ति वस्तुओं की आपूर्ति करता है।

और सेवाओं में, ऐसा व्यक्ति लेनदार होता है और जिस व्यक्ति को ऐसी वस्तुओं और सेवाओं के लिए भुगतान करना पड़ता है वह ऋणी होता है। रियल एस्टेट डेवलपर के मामले में, डेवलपर जो फ्लैट/अपार्टमेंट का आपूर्तिकर्ता है, वह ऋणी है क्योंकि घर खरीदार/आवंटनकर्ता अपने अपार्टमेंट के लिए धन देता है।

निगमित देनदार के वित्तीय स्वास्थ्य से संबंधित, अन्यथा, अचल संपत्ति परियोजना को सफल नहीं किया जा सकता है। इसके अलावा, ऐसी स्थिति में, कोई मुआवजा नहीं, न ही ब्याज के साथ धनवापसी, जो कि अन्य है। विकल्प, कॉर्पोरेट देनदार से वसूली योग्य होगा। एक अन्य महत्वपूर्ण अंतर यह है कि परिचालन ऋण में, धन के समय मूल्य पर कोई विचार नहीं किया जाता है-ऋण का विचार उन वस्तुओं या सेवाओं पर होता है जो या तो परिचालन लेनदार से बेचे जाते हैं या उनका लाभ उठाया जाता है। वस्तुओं और सेवाओं के लिए अग्रिम भुगतान ऐसी वस्तुओं के निर्माण या ऐसी सेवाओं के प्रावधान के लिए नहीं किया जाता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

महत्वपूर्ण परियोजनाओं और पूंजीगत वस्तुओं के लिए किए जा रहे अग्रिम भुगतान को देखते हुए, जहां ऐसी वस्तुओं का अनुकूलन और विशिष्टता महत्वपूर्ण है, जिसके कारण अग्रिम भुगतान किए जाते हैं, आवंटनकर्ताओं द्वारा किए गए अग्रिम भुगतानों के उदाहरण के रूप में पूरी तरह से अनुपयुक्त हैं। अचल संपत्ति परियोजनाओं में, आवंटनकर्ता से धन जुटाया जाता है, जिसके खिलाफ धन जुटाया जाता है। धन के समय मूल्य पर विचार करें। यहां तक कि ऐसे समय में सहमत कुल प्रतिफल जब फ्लैट/अपार्टमेंट अस्तित्व में नहीं है या अधूरा है, उस कीमत से काफी कम है जो खरीदार को एक फ्लैट के लिए चुकानी होगी।

एक फ्लैट/अपार्टमेंट प्राप्त करने का आदेश। जहाँ तक रियल एस्टेट डेवलपर का संबंध है, प्रमुख बात यह है कि इस तरह के किश्त भुगतान का उपयोग रियल एस्टेट परियोजना के लिए वित्त के साधन के रूप में किया जाता है। परिचालन ऋणों के साथ एक अन्य महत्वपूर्ण अंतर यह तथ्य है कि रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा देय और देय राशि के लिए दस्तावेजी साक्ष्य रेरा के तहत अनिवार्य रूप से रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा प्रदान की गई जानकारी के रूप में है। यह जानकारी, संहिता के तहत सूचना उपयोगिताओं की जानकारी की तरह, घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं के लिए संहिता की धारा *7* के तहत एन. सी. एल. टी. से संपर्क करना आसान बनाता है ताकि निर्माण में देरी के बारे में अपने वेबपेज पर दी गई रियल एस्टेट डेवलपर की अपनी जानकारी पर संहिता को लागू किया जा सके। यह रियल एस्टेट डेवलपर और माल के आपूर्तिकर्ता के बीच ये बुनियादी अंतर हैं। और ऐसी सेवाएं जिन पर विधायिका ने ध्यान केंद्रित किया है और जिसमें अचल संपत्ति डेवलपर्स को वित्तीय देनदार के रूप में शामिल किया गया है। यह मामला होने के कारण, यह स्पष्ट है कि कानूनों के समान संरक्षण का कोई उल्लंघन नहीं कहा जा सकता है।

41. श्री श्याम दीवान नागपुर इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट और ए. एन. आर. पर निर्भर हैं। वी. विठ्ठल राव और ओआरएस। *(1973) 1* पैराग्राफ *26* पर एस. सी. सी. *500* और सुब्रमण्यम स्वामी बनाम। निदेशक, केंद्रीय ब्यूरो

जाँच और ए. एन. आर. *(2014) 8* एस. सी. सी. *682* ने पैराग्राफ *44,58* और *68* में तर्क दिया कि संशोधन का उद्देश्य अपने आप में भेदभावपूर्ण है क्योंकि यह एक "साधन और शामिल" परिभाषा में एक ऐसी श्रेणी को सम्मिलित करना चाहता है जो उसमें फिट नहीं होती है, अर्थात्, अचल संपत्ति डेवलपर्स जो शास्त्रीय अर्थों में, बैंकों और वित्तीय संस्थानों जैसे धन उधार नहीं लेते हैं। उनके अनुसार, इसलिए, उद्देश्य स्वयं भेदभावपूर्ण है, पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

डिबेंचर धारकों और सावधि जमा धारकों जैसे लेनदार, जिन्होंने कॉर्पोरेट देनदार को कुछ राशि अग्रिम दी है। उदाहरण के लिए, सावधि जमा धारक, हालांकि वित्तीय लेनदार, अचल संपत्ति आवंटनकर्ताओं की तरह होंगे क्योंकि वे असुरक्षित लेनदार हैं। इन व्यक्तियों के मामले में वित्तीय अनुबंधों में बड़ी राशि शामिल करने की आवश्यकता नहीं होती है। अचल संपत्ति धारकों के विपरीत, डिबेंचर धारक और सावधि जमा धारक यह देखने में शामिल हैं कि वे उधार दी गई राशि की वसूली करते हैं और इस प्रकार वे सीधे रूप से शामिल नहीं हैं या कॉर्पोरेट की व्यवहार्यता का आकलन करने में रुचि नहीं रखते हैं। कर्जदार। यद्यपि समाधान

योजनाओं की व्यवहार्यता और व्यवहार्यता का मूल्यांकन करने की स्थिति में विशेषज्ञता या जानकारी नहीं है, ऐसे व्यक्तियों को, वित्तीय लेनदार होने के कारण, अपने हितों की रक्षा के लिए लेनदारों की समिति में होने का अधिकार है। इसके अलावा, जो सवाल पूछा जाना है कि जब कोई डिबेंचर धारक या सावधि जमा धारक संहिता के तहत धारा *7* के आवेदन को पसंद करता है, तो रियल एस्टेट डेवलपर्स के आवंटनकर्ताओं के मामले में पूछा जाएगा-क्या वास्तव में बकाया ऋण है या कानूनी रूप से*?* इस प्रकार, आबंटित व्यक्ति, डिबेंचर धारक और सावधि जमा जैसे व्यक्तिगत वित्तीय लेनदार होते हैं।

धारकों और इस तरह से वर्गीकृत, यह दर्शाते हैं कि वे वित्तीय लेनदारों के बड़े वर्ग के भीतर हैं, इस अंक पर अनुच्छेद *14* का कोई उल्लंघन नहीं है।

दिवाला विधि समिति के निष्कर्षों *(*ऊपर दिए गए*)* से पता चलता है कि संशोधन अधिनियम से जुड़ी संवैधानिकता की धारणा याचिकाकर्ताओं द्वारा विस्थापित नहीं की गई है। *43.* भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड *(*दिवाला संकल्प *[2019] 10* एस. सी. आर.*)* के विनियम *9* ए के संदर्भ में भी यह तर्क दिया गया था।

निगमित व्यक्तियों के लिए प्रक्रिया*)* विनियम, *2016* कि घर खरीदार वास्तव में एक अवशिष्ट वर्ग के रूप में "अन्य लेनदारों" के दायरे में आएंगे, जिन्हें अपने दावों के अनुरूप खड़ा होना होगा जो संहिता लागू होने के बाद समाधान पेशेवर के लिए किया जाएगा। विनियम *9* ए इस प्रकार हैः

"*9* ए. अन्य लेनदारों द्वारा दावे।
(1) एक लेनदार होने का दावा करने वाला व्यक्ति, कवर किए गए लोगों के अलावा

विनियम *7,8* या *9* के तहत, अंतरिम समाधान पेशेवर या समाधान पेशेवर को अपने दावे का प्रमाण प्रस्तुत करेगा। व्यक्ति, डाक द्वारा या इलेक्ट्रॉनिक माध्यम से अनुसूची के फॉर्म एफ में।

(2) में निर्दिष्ट लेनदार के दावे का अस्तित्व

उप-धारा *(1)* के आधार पर साबित किया जा सकता है -

(क*)* सूचना उपयोगिता में उपलब्ध अभिलेख, यदि कोई हो, या

(ख*)* दावे को स्थापित करने के लिए पर्याप्त अन्य प्रासंगिक दस्तावेज, जिसमें निम्नलिखित में से कोई भी या सभी शामिल हैंः

(i) दावे की संतुष्टि की मांग करने वाले दस्तावेजी साक्ष्य*;*

((ii) ऋणदाता के बैंक विवरणों की गैर-संतुष्टि

दावा; *((*ग*)* न्यायालय या न्यायाधिकरण का एक आदेश जिसने दावे की संतुष्टि न होने पर, यदि कोई हो, निर्णय दिया है।

हम पहले ही यह मान चुके हैं कि इस तथ्य को देखते हुए कि घर खरीदार/आवंटनकर्ता अचल संपत्ति विकासकर्ता को अग्रिम देते हैं और इस तरह अचल संपत्ति का वित्तपोषण करते हैं।

हाथ में संपत्ति परियोजना, वास्तव में वित्तीय लेनदार हैं। इस निष्कर्ष को देखते हुए, याचिकाकर्ताओं की इस याचिका को भी खारिज किया जाना चाहिए। इसलिए इस चुनौती को भी विफल होना चाहिए।

अनुच्छेद *14* चुनौती *(II):* स्पष्ट मनमानेपन*;* अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)* और अनुच्छेद *300*-ए

44. याचिकाकर्ताओं के वकील ने तर्क दिया कि एक वर्गाकार खूंटी है

एक गोल छेद में फिट किया गया है और इस प्रकार कहा गया है कि ऐसा करना न केवल संहिता द्वारा प्राप्त किए गए उद्देश्यों के विपरीत होगा, बल्कि स्विस रिबन *(*उपरोक्त*)* के सीधे विपरीत होगा जिसमें वित्तीय लेनदारों की प्रत्येक विशेषता और परिचालन लेनदारों की तुलना में यह पता चलेगा कि अचल संपत्ति डेवलपर्स परिचालन देनदारों के साथ आत्मसात हैं न कि वित्तीय देनदारों के साथ। इस उद्देश्य के लिए डॉ. सिंघवी द्वारा प्रस्तुत लिखित तर्क में स्विस रिबन *(*ऊपर*)* पर भरोसा करते हुए कहा गया है किः

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*डिंग्स इन स्विस रिबन्स पी. लिमिटेड वी. यूओआई*, (2019) 4* एससीसी

ऑपरेशनल क्रेडिटर्स *(*ओ. सी.*) /*

एन. सी. आई. ए. एल. क्रेडिटर्स *(*एफ. सी.*)* वी. आई. एस.-ए.-वी. आई. एस. ए. एल. ओ. टी. ई. एस.

के लिए

नॉन।

स्विस रिबन के कारणों में खोज

ओ.

डब्ल्यू. आर. टी. रेशनल बिहाइंड

योग्यता

विभाजन

दोनों के बीच

एफ. सी. के बीच मतभेद

वित्तीय

और

और ओ. सी. *(*जैसा कि स्पष्ट किया गया है*)*

ऑपरेशनल क्रेडिटर्स

स्विस रिबन) के मामले में

घर खरीदार/अलॉटियाँ

सुरक्षा की प्रकृतिः

"यह स्पष्ट है कि अधिकांश वित्तीय

अचल संपत्ति आबंटित/घर खरीदार हैं

ऋणदाता, विशेष रूप से बैंक और

असुरक्षित लेनदार और इसलिए हैं

वित्तीय संस्थान सुरक्षित हैं।

एफसी के बजाय ओ. सी. के अधिक समान

लेनदार जबकि अधिकांश कार्यशील हैं लेनदार असुरक्षित हैं, भुगतान के लिए

वस्तुओं और सेवाओं के साथ-साथ

श्रमिकों को भुगतान नहीं किया जाता है

वित्तीय लेनदारों के साथ अलग है संचालन के साथ अनुबंधों से

माल की आपूर्ति के लिए लेनदार और

सेवाएँ।

वित्तीय लेनदार आम तौर पर ऋण देते हैं।

अचल संपत्ति आवंटनकर्ता भुगतान करते हैं

सावधि ऋण या काम करने के लिए वित्त

निगमित देनदारियों के बदले में

पूँजी जो निगम को सक्षम बनाती है

प्रदान की गई सेवाएं-अर्थात, निर्माण

देनदार या तो स्थापित करने और/या संचालित करने के लिए

अपार्टमेंट। कई मामलों में,

उसका व्यवसाय। दूसरी ओर,

भुगतान भी एक पर किया जाता है

प्रचालन ऋणदाताओं के साथ अनुबंध

निर्माण-संबद्ध भुगतान आधार।

वस्तुओं की आपूर्ति से संबंधित हैं और

व्यवसाय के संचालन में सेवाएँ।

प्रत्येक व्यक्तिगत आबंटित व्यक्ति का बकाया होगा।

वित्तीय अनुबंधों में आम तौर पर शामिल होते हैं

एक राशि जो अक्सर उससे बहुत छोटी होती है

किसी एक को देय राशि

बड़ी रकम। के माध्यम से

बैंक/वित्तीय संस्थान।

इसके विपरीत, परिचालन अनुबंध हैं देय राशि जिसकी मात्रा आम तौर पर कम होती है।

एक व्यवसाय के संचालन में, लेनदारों में अचल संपत्ति आबंटित बड़ी संख्या में संख्या के विपरीत कई हो सकते हैं।

अक्सर सैकड़ों या

वित्तीय लेनदार, जो इसके लिए वित्त उधार देते हैं

हजारों, आकार के आधार पर

व्यवसाय की स्थापना या काम करना। यह स्पष्ट है

विकासकर्ता और संख्या

जिसके साथ ऋणपत्र धारक और व्यक्ति

विकास परियोजनाएं।

गृह ऋण कई हो सकते हैं और,

संहिता के साथ-साथ विनियमों में किए गए उपरोक्त परिवर्तन द्वारा। हालांकि, एक सामान्य नियम के रूप में, यह कहना सही है कि
वित्तीय लेनदार, जिसमें बैंक शामिल हैं और

पुनर्भुगतान की कोई अनुसूची नहीं है

वित्तीय संस्थान, निश्चित रूप से होंगे

अपार्टमेंट खरीदार समझौतों में-जैसे
द्वारा भुगतान किया गया है

परिचालन ऋणदाताओं की तुलना में कम संख्या में

अधिकार के अनुदान के लिए आबंटित व्यक्ति

एक निगमित देनदार का।

एक परियोजना में उनकी इकाइयों का-और

इसके अलावा, वित्तीय लेनदारों ने निर्दिष्ट किया है

कब्ज़े की तारीख आगे का विषय है

पुनर्भुगतान अनुसूची, और चूक अधिकार

मेजर और अन्य को मजबूर करना

परिस्थितियाँ। द्वारा धन की वापसी

वित्तीय लेनदारों को ऋण को समग्र रूप से वापस लेने के लिए। परिचालन ऋणदाताओं के साथ अनुबंध नहीं करते हैं

विकासकर्ता केवल में उत्पन्न होता है

ऐसी कोई शर्त रखें।

समझौता रद्द करता है
और अन्यथा नहीं।

आबंटियों के बीच समझौते और

विकासकर्ताओं के पास मध्यस्थता खंड हैं।

इसके अलावा, वह मंच जिसमें विवाद का समाधान किया जाता है

घटित होना पूरी तरह से अलग है।

इसके अलावा, अक्सर संभावना है

परिचालन लेनदारों के साथ अनुबंध कर सकते हैं और

के मामले में एक वास्तविक विवाद

क्या मध्यस्थता खंड हैं जहाँ विवाद है

आबंटितों के दावे-उदाहरण के लिए, जहाँ तारीख

समाधान निजी तौर पर किया जाता है। ऑपरेशनल

अधिकार का विस्तार किया गया है

में से

खाता

फोर्स मेज्यूरे

ऋण भी प्रकृति में बार-बार होने की प्रवृत्ति रखते हैं और

परिस्थितियाँ और इसलिए

परिचालन ऋणों के मामले में वास्तविक विवादों की संभावना बहुत अधिक होती है जब

आबंटितों को धनवापसी प्राप्त करने का अधिकार है

वित्तीय ऋणों की तुलना में। एक साधारण

अभी तक उत्पन्न नहीं हुआ है, जहाँ

उदाहरण पर्याप्त होगा। ऐसी वस्तुएँ जो

आवंटन में आवंटनकर्ताओं की ओर से देरी

आपूर्ति घटिया हो सकती है। सेवाएँ जो

डेवलपर को भुगतान, जहाँ

समाप्ति/रद्द करना

प्रदान किए गए मानक घटिया हो सकते हैं। सामान
हो सकता है कि इसकी आपूर्ति बिल्कुल नहीं की गई हो। ये सब

समझौता शर्तों के अनुसार नहीं है

प्रचालन ऋण क्या होने चाहिए

समझौता आदि। ये आसान नहीं हैं।

सत्यापन योग्य/उपलब्ध हैं और आवश्यक हैं

मध्यस्थता में या कानून की अदालतों में साबित। दूसरी ओर, किए गए वित्तीय ऋण

कानून की अदालत द्वारा जांचा जाना /

बैंक और वित्तीय संस्थान अच्छे हैं।

मध्यस्थता के दौरान।

प्रलेखित और किए गए चूक आसानी से किए जाते हैं

सत्यापन योग्य "।

[पैरा *43,44] NEER URBAN LAND AND INFRASTRUCTURE LTD.*एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

की भूमिका और भागीदारी के बारे में एफ. सी. बनाम ओ. सी. एस.

आबंटित लोग उन्हें सुरक्षित करने में रुचि रखते हैं

" वित्तीय लेनदार हैं, बहुत से

एकल निवेश, और नहीं

शुरुआत, मूल्यांकन के साथ शामिल

वित्तीय कल्याण, या सुनिश्चित करना

निगमित देनदार की व्यवहार्यता। वे.

निगमित देनदार की निरंतरता

जा रहा है। इसके अलावा, आबंटियों में

कर सकते हैं और इसलिए कर सकते हैं

ऋण का पुनर्गठन और साथ ही

एक की विभिन्न अचल संपत्ति परियोजनाएं

निगमित देनदार का पुनर्गठन

निगमित देनदार, अलग हो सकता है

जब वित्तीय तनाव होता है तो व्यवसाय,

केवल उस विशेष तक सीमित हित

परिचालन लेनदार कौन सी चीज़ें करते हैं

विकास में कोई रुचि नहीं

नहीं और न ही कर सकते हैं। इस प्रकार, संरक्षण

समग्र कल्याण या पुनर्व्यवस्था या

कंपनी की व्यवहार्यता। अगर ऐसा है।

एक चालू धारणा के रूप में कॉर्पोरेट देनदार, अधिकतम वसूली सुनिश्चित करते हुए

आबंटियों को निर्णय लेने का अधिकार दिया जाता है

सभी लेनदारों का उद्देश्य है

व्यवसाय से संबंधित शक्तियाँ

कोड, वित्तीय लेनदार स्पष्ट रूप से हैं

समग्र रूप से उद्यम, यह संभावना नहीं है कि

प्रचालन ऋणदाताओं से भिन्न और

समग्र स्थिति को ध्यान में रखते हुए ठोस वित्तीय निर्णय लिए जाएंगे।

इसलिए, स्पष्ट रूप से एक दोनों के बीच बोधगम्य अंतर

इकाई जो निस्संदेह पराजित करेगी

जिसका वस्तुओं से सीधा संबंध है

सी. आई. आर. पी. का उद्देश्य और उद्देश्य

संहिता द्वारा प्राप्त करने की मांग की गई "।

प्रक्रिया।

सी. ओ. सी. में भागीदारी के बारे में बैठकें:

आबंटियों के पास मूल्यांकन करने की स्थिति में होने के लिए विशेषज्ञता या जानकारी नहीं है

"संहिता के तहत, समिति

ऋणदाताओं को प्राथमिक कार्य सौंपा गया है

समाधान की व्यवहार्यता और व्यवहार्यता

वित्तीय पुनर्गठन की जिम्मेदारी।

व्यवसाय को ध्यान में रखते हुए योजनाएं

उन्हें व्यवहार्यता का आकलन करने की आवश्यकता है।

समग्र रूप से निगमित देनदार। उम्मीद की जा रही है

निगमित ऋणी को लेने के लिए

आबंटियों को इस तरह के कार्य करने के लिए और

सभी उपलब्ध जानकारी को भी ध्यान में रखें

भूमिका पूरी तरह से अव्यावहारिक है।

सभी परिवर्तनकारी निवेश का मूल्यांकन करने के लिए अवसर जो उपलब्ध हैं। द.

आबंटित लोग उन्हें सुरक्षित करने में रुचि रखते हैं

ऋणदाताओं की समिति की आवश्यकता है

एकल निवेश, और नहीं

आधार पर समाधान योजना का मूल्यांकन करें

वित्तीय कल्याण, या सुनिश्चित करना

व्यवहार्यता और व्यवहार्यता "।

एक के रूप में निगमित देनदार की निरंतरता

जा रहा है।

"चूँकि वित्तीय लेनदार हैं

विभिन्न अचल संपत्ति परियोजनाओं में आवंटन

धन उधार देने का व्यवसाय, बैंक और वित्तीय संस्थान सबसे अच्छी तरह से सुसज्जित हैं

एक निगमित देनदार का, अलग हो सकता है

व्यवहार्यता और व्यवहार्यता का आकलन करना

केवल उस विशेष तक सीमित हित

निगमित ऋणी का व्यवसाय। यहाँ तक कि

विकास, जिसमें कोई रुचि नहीं है

ऋण देने के समय इन बैंकों

कल्याण या पुनर्व्यवस्था या व्यवहार्यता

कंपनी से। यदि ऐसे आवंटी हैं

और वित्तीय संस्थान एक

विस्तृत बाजार अध्ययन जिसमें एक

निर्णय लेने की शक्तियाँ निहित

तकनीकी-आर्थिक मूल्यांकन रिपोर्ट,

उद्यम के व्यवसाय की कल्पना करना

व्यवसाय, वित्तीय का मूल्यांकन

कुल मिलाकर, यह संभावना नहीं है कि ध्वनि

प्रक्षेपण, आदि। इस विस्तृत अध्ययन के बाद से

वित्तीय निर्णय लिए जाएँगे
इकाई की समग्र स्थिति को ध्यान में रखते हुए

पहले भी किया जा चुका है ऋण स्वीकृत करना, और वित्तीय *[2019]* के बाद से *10*
एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

लेनदारों के पास प्रशिक्षित कर्मचारी होते हैं

जो निस्संदेह उद्देश्य को ही विफल कर देगा।

व्यवहार्यता और व्यवहार्यता का आकलन करना,

और सी. आई. आर. पी. प्रक्रिया का उद्देश्य। रुचियाँ

वे एक अच्छी स्थिति में हैं

अन्य वित्तीय सहित अन्य हितधारक

ए की सामग्री का मूल्यांकन करें

ऋणदाता, आपूर्तिकर्ता, छोटे ऋणदाता, श्रम आदि हैं -

समाधान योजना। दूसरी तरफ

उचित रूप से माने जाने की संभावना नहीं है।

हाथ, परिचालन लेनदार, जो

वस्तुएँ और सेवाएँ प्रदान करना, हैं

ऐसी राशियों के लिए भुगतान किया जाता है
माल और सेवाएँ, और हैं

आमतौर पर व्यवहार्यता का आकलन करने में असमर्थ

और व्यवसाय की व्यवहार्यता "।
*[*पैरा *67,69]*

दीक्षा की प्रक्रिया के बारे में

5.

दिवालियापन

में से

निगमित

समाधान प्रक्रियाः

सम्मान के साथ जानकारी
द्वारा वहन किया गया ऋण

व्यवहार में, अचल संपत्ति आवंटनकर्ता ऐसा नहीं करते हैं।

वित्तीय कर्जदारः

राशि के संबंध में जानकारी अपलोड करें

विकासकर्ताओं द्वारा उन्हें देय

सूचना उपयोगिताएँ।

"इनसे यह स्पष्ट है कि
अनुभाग जो जानकारी देते हैं

ऋणों के संबंध में

ए का प्रमाण देने वाले अधिकांश स्रोत

वित्तीय खर्च

सूचीबद्ध वित्तीय ऋण इन पर लागू नहीं होता है -

कर्जदार हैं

आसानी से

अचल संपत्ति आबंटित व्यक्ति

के माध्यम से

उपलब्ध है।

उपयोगिताएँ

जानकारी

जो,

इसके तहत

दिवालियापन

और

दिवालियापन बोर्ड

भारत

(जानकारी

उपयोगिताएँ*)*

नियम,

[" जानकारी

2017

उपयोगिता विनियम *"],*

खुद को संतुष्ट करने के लिए

जानकारी

कि

ऋण के रूप में प्रदान किया गया है

सटीक। यह किया जाता है।

नोटिस देकर

निगमित ऋणी जो

तब एक मौका है

इस तरह

को

सही

जानकारी दी।

वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

ऐसी उपयोगिता द्वारा, दिवाला और दिवालियापन के साथ फॉर्म *I* जोड़ा जाता है।
(न्यायनिर्णयन हेतु आवेदन

प्राधिकरण*)* नियम, *2016*, यह स्पष्ट करता है कि निम्नलिखित अन्य स्रोत हैं जो वित्तीय ऋण का प्रमाण देते हैं:

(क*)* प्रतिभूति का विवरण, यदि कोई हो, इसके निर्माण की तारीख,
लेनदार के अनुसार अनुमानित मूल्य*; (*बी*)* के पंजीयक द्वारा जारी शुल्क के पंजीकरण का प्रमाण पत्र

कंपनियाँ *(*यदि निगमित देनदार एक कंपनी है*);*

(ग*)* चूक पर निर्णय लेने वाले न्यायालय, न्यायाधिकरण या मध्यस्थ पैनल का आदेश;
(घ*)* सूचना उपयोगिता के साथ डिफ़ॉल्ट का रिकॉर्ड;

(ई*)* उत्तराधिकार प्रमाण पत्र, या वसीयत की प्रोबेट, या के पत्र का विवरण

भारतीय उत्तराधिकार अधिनियम, *1925* के तहत प्रशासन, या अदालती डिक्री *(*जो लागू हो*); (*च*)* अब तक के सभी संशोधनों और छूटों को दर्शाने वाले वित्तीय अनुबंध की नवीनतम और पूरी प्रति*; (*छ*)* किसी भी क्रेडिट जानकारी के साथ उपलब्ध चूक का रिकॉर्ड।

कंपनी,

(ज*)* बैंकर पुस्तक साक्ष्य अधिनियम, *1891* के अनुसार बैंकर की पुस्तक में प्रविष्टियों की प्रतियां।

[पैरा *48,49]*

* अचल संपत्ति आबंटितों के मामले में,

? सेट-ऑफ के संबंध में:

राशि भी देय और देय है
विकासकर्ता को आबंटित-अर्थात,

" वित्तीय से देय राशियों का एक सेट-ऑफ

विकासकर्ता को देय भुगतान के अनुसार

लेनदार एक दुर्लभता है। आम तौर पर, वित्तीय ऋण

अपार्टमेंट के तहत अनुसूची

केवल एक तरह से इंगित करें-उधार दी गई राशि

खरीदार का समझौता, विलंबित ब्याज

भुगतान करने के लिए "।

राशियों का सेट-ऑफ है

भुगतान।

इसलिए मामले में काफी आम है

[पैरा *55]*

आबंटित।

[2019] 10 एस सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

? में 'डिफ़ॉल्ट' साबित करने की आवश्यकता

धारा *7* आवेदनों का मामलाः

? अचल संपत्ति के मामले में

आबंटित, ज्यादातर मामलों में,

जबकि एक "दावा" एक को जन्म देता है

डिफ़ॉल्ट अभी तक नहीं हुआ है

" ऋण "केवल तभी जब वह" देय "हो जाता है,

कब्ज़े की तारीख से है

" डिफ़ॉल्ट "केवल तभी होता है जब" ऋण "

अक्सर के कारण विस्तारित

"देय और देय" हो जाता है और नहीं है

फोर्स मेज्यूरे मेज्यूरे और अन्य

ऋणी द्वारा भुगतान किया गया। यही कारण है कि

परिस्थितियाँ। नतीजतन, इन

ऐसा मामला, का अधिकार

कि एक वित्तीय लेनदार को साबित करना होगा

" एक परिचालन के विपरीत डिफ़ॉल्ट "

समाप्त/रद्द करने के लिए आबंटित व्यक्ति

लेनदार जो केवल अधिकार का "दावा" करता है

उनके साथ समझौता
विकासकर्ता और धनवापसी की मांग करें

किसी दायित्व या दायित्व का भुगतान

भुगतान की गई राशि नहीं होगी

ऋण का सम्मान जो देय हो सकता है।
जब इस पहलू को ध्यान में रखा जाता है, तो

सबसे पहले उत्पन्न हुआ।

उद्दीपन में अंतर
द्वारा दिवाला समाधान प्रक्रिया

धारा *7* के तहत वित्तीय लेनदार और

धाराओं के तहत परिचालन लेनदारों द्वारा।

8 और संहिता का *9* स्पष्ट हो जाता है।

*[*पैरा *59]*

45. जैसा कि हमने यहाँ ऊपर बताया है, यह स्पष्ट है कि स्विस रिबन *(*ऊपर*)* का संदर्भ अनुच्छेद *14* के तहत एक चुनौती थी।

यह कहते हुए कि वित्तीय लेनदारों के साथ भेदभाव किया गया है क्योंकि वित्तीय और परिचालन लेनदारों के बीच कोई वास्तविक अंतर नहीं है, और संहिता द्वारा इस तरह का कृत्रिम अंतर नहीं किया गया है दुनिया में कहीं और किया जाना भेदभावपूर्ण होगा, जिसका संहिता द्वारा प्राप्त किए जाने वाले उद्देश्य के साथ कोई तर्कसंगत संबंध नहीं होगा और इसलिए, अनुच्छेद *14* के तहत इसे निरस्त कर दिया जाएगा। जैसा कि हमने ऊपर बताया है, इस तर्क का संदर्भ एक ओर वित्तीय संस्थानों और बैंकों की तुलना में परिचालन ऋणदाताओं यानी वस्तुओं और सेवाओं की आपूर्ति करने वालों की तुलना में था। यही वह संदर्भ है जिसमें ऊपर बताए गए विभिन्न मतभेदों को दर्शाया गया है। हालाँकि, निर्णय स्वयं स्वीकार करता है-जैसा कि हमने यहाँ ऊपर बताया है-पैराग्राफ *46* से *49* में, कि यह व्यक्तिगत वित्तीय लेनदारों, जैसे डिबेंचर धारकों, सावधि जमा धारकों और घर खरीदारों के साथ व्यवहार नहीं कर रहा था। वर्तमान मामलों में तथ्यों से पूरी तरह से अलग संदर्भ में दिए गए निर्णय को लागू करना अपने आप में एक मनमाना अभ्यास होगा। आबण्टित व्यक्तियों के व्यक्तिगत वित्तीय लेनदार होने के बारे में यहाँ ऊपर क्या कहा गया है जैसे कि जमा धारक और डिबेंचर वन अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[*आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

आरएस, अनुच्छेद *14* के दूसरे के आधार पर इस तर्क को पीछे हटाने के लिए सभी चार पर लागू होता है। वास्तव में, कोड का उद्देश्य, जैसा कि मूल रूप से स्विस रिबन *(*उपरोक्त*)* के रैफ *27* और *28* में दिया गया है, इस प्रकार हैः

"27. जैसा कि स्पष्ट है, प्रस्तावना इस बात की अंतर्दृष्टि देती है कि संहिता द्वारा क्या हासिल करने की कोशिश की जाती है। कोड पहले है और

सबसे पहले, कॉर्पोरेट देनदारियों के पुनर्गठन और दिवालिया समाधान के लिए एक संहिता। जब तक इस तरह का पुनर्गठन समयबद्ध तरीके से नहीं किया जाता है, तब तक ऐसे व्यक्तियों की संपत्ति का मूल्य कम हो जाएगा। इसलिए, ऐसे व्यक्तियों की परिसंपत्तियों के मूल्य को अधिकतम करना ताकि उन्हें कुशलता से चलाया जा सके।

संहिता का एक और बहुत महत्वपूर्ण उद्देश्य। यह बदले में उद्यमिता को बढ़ावा देगा क्योंकि निगमित देनदार के प्रबंधन में व्यक्तियों को हटा दिया जाता है और उद्यमियों द्वारा प्रतिस्थापित किया जाता है। इसलिए, जब एक समाधान योजना शुरू होती है और कॉर्पोरेट देनदार को आर्थिक मुख्यधारा में वापस लाया जाता है, तो यह अपने ऋणों को चुकाने में सक्षम होता है, जो बदले में, बैंकों और वित्तीय संस्थानों के हाथों में ऋण की व्यवहार्यता को बढ़ाता है। सबसे बढ़कर, अंततः, सभी हितधारकों के हितों की देखभाल निगम के रूप में की जाती है।

ऋणी स्वयं समाधान योजना का लाभार्थी बन जाता है जिसमें श्रमिकों को भुगतान किया जाता है, ऋणदाताओं को लंबे समय में पूरा भुगतान किया जाएगा, और शेयरधारक/निवेशक अपने निवेश को अधिकतम करने में सक्षम होंगे। एक कॉर्पोरेट देनदार का समय पर समाधान, जो लाल रंग में है, एक प्रभावी कानूनी ढांचे द्वारा, समर्थन करने के लिए एक लंबा रास्ता तय करेगा

ऋण बाजारों का विकास। चूंकि अधिक निवेश किया जा सकता है

अर्थव्यवस्था में वापस आए धन से किया गया व्यवसाय तब आसान हो जाता है, जो कुल मिलाकर, भारतीय अर्थव्यवस्था के उच्च आर्थिक विकास और विकास की ओर ले जाता है। दिलचस्प बात यह है कि प्रस्तावना किसी भी तरह से परिसमापन का उल्लेख नहीं करती है, जिसका लाभ केवल अंतिम उपाय के रूप में लिया जाता है यदि या तो कोई समाधान योजना नहीं है या प्रस्तुत की गई समाधान योजनाएं सही नहीं हैं। परिसमापन में भी परिसमापक निगमित देनदार के व्यवसाय को चालू चिंता के रूप में बेच सकता है। *(* आर्सेलर मित्तल *[*आर्सेलर मित्तल *(*इंडिया*) (*पी*)* लिमिटेड बनाम देखें। सतीश कुमार गुप्ता,

(2019) 2 एस. सी. सी. *1]* पैरा *83,* एफ. एन. *3)* पर।

28. इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि कानून का प्राथमिक ध्यान कॉर्पोरेट देनदार को अपने स्वयं के प्रबंधन से बचाकर कॉर्पोरेट देनदार का पुनरुद्धार और निरंतरता सुनिश्चित करना है।

परिसमापन द्वारा एक निगमित मृत्यु से। इस प्रकार यह संहिता एक *[2019] 10* एस. सी. आर. है।

लाभकारी कानून जो कॉर्पोरेट देनदार को अपने पैरों पर खड़ा करता है, लेनदारों के लिए केवल वसूली कानून नहीं है। इसलिए निगमित देनदार के हितों को विभाजित कर दिया गया है।
और इसके प्रवर्तकों/जो प्रबंधन में हैं, उनसे अलग किया गया। इस प्रकार, समाधान प्रक्रिया निगमित देनदार के लिए प्रतिकूल नहीं है, बल्कि वास्तव में, उसके हितों की रक्षा करती है। धारा *14* द्वारा लगाई गई रोक के हित में है

निगमित ऋणी स्वयं, जिससे परिसंपत्तियों का संरक्षण होता है
समाधान प्रक्रिया के दौरान निगमित देनदार। जिस समय सीमा के भीतर समाधान प्रक्रिया फिर से होनी है, वह कॉर्पोरेट देनदार की संपत्ति को और कमजोर होने से बचाती है, और समाधान प्रक्रिया को देखते हुए अपने सभी लेनदारों और श्रमिकों की भी रक्षा करती है।

जितनी जल्दी हो सके उतना जल्दी हो जाता है ताकि कोई अन्य प्रबंधन अपने उद्यमशीलता कौशल के माध्यम से कॉर्पोरेट देनदार को पुनर्जीवित कर सके।

इन सभी उद्देश्यों को प्राप्त करने के लिए।

इन अनुच्छेदों को पढ़ने से पता चलेगा कि आबंटियों को वित्तीय लेनदार के रूप में मानने से इन उद्देश्यों को पूरा किया जा सकता है। इस प्रकार संहिता एक लाभकारी कानून है जिसे अलाटियों जैसे असुरक्षित लेनदारों के हित में कॉर्पोरेट देनदार को अपने पैरों पर खड़ा करने के लिए प्रेरित किया जा सकता है, जो कॉर्पोरेट देनदार के वित्तीय स्वास्थ्य में महत्वपूर्ण रूप से रुचि रखते हैं। कि एक प्रतिस्थापित प्रबंधन तब मूल रूप से परिकल्पित अचल संपत्ति परियोजना को पूरा कर सकता है और फ्लैट/अपार्टमेंट को जल्द से जल्द वितरित कर सकता है और/या डिलीवरी में देरी, या डिलीवरी न होने की स्थिति में मुआवजे का भुगतान कर सकता है, या ब्याज के साथ अग्रिम धनवापसी राशि का भुगतान कर सकता है। इस प्रकार, लागू करना

शायरा बानो बनाम। भारत संघ *(2017) 9* एस. सी. सी. *1* परीक्षण, यह नहीं कहा जा सकता है कि एक वर्गाकार खूंटी को जबरन एक गोल छेद में लगाया गया है ताकि धारा *5 (8) (*च*)* को स्पष्ट रूप से मनमाना अर्थात अत्यधिक, असमान या पर्याप्त निर्धारण सिद्धांत के बिना प्रस्तुत करना। इसी कारण से, यह नहीं कहा जा सकता है कि अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)* का उल्लंघन किया गया है और इसे अनुच्छेद *19 (6)* द्वारा संरक्षित नहीं किया गया है क्योंकि संशोधन अधिनियम जनहित में बनाया गया है, और इसे याचिकाकर्ता के मौलिक अधिकारों पर अनुचित प्रतिबंध नहीं कहा जा सकता है।

अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)* के तहत अधिकार। इसके अलावा, अनुच्छेद *300*-ए का कोई उल्लंघन नहीं है क्योंकि कोई भी व्यक्ति बिना किसी अधिकार के इसकी संपत्ति से वंचित नहीं है।

संवैधानिक रूप से वैध कानून।

46. यह भी तर्क दिया गया कि *UNCITRAL* लेजिस्लेटिव गाइड, जिससे संहिता के अधिकांश प्रावधान अपनी सहायता प्राप्त करते हैं, का भी उल्लंघन किया गया है। यही कारण है कि वित्तीय अनुबंध परिचालन अनुबंधों से अलग होने के कारण, पियोनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड को भ्रमित नहीं किया जाना चाहिए।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

दूसरे के साथ। इसके अलावा, समान रूप से स्थित लेनदारों के साथ समान व्यवहार किया जाना चाहिए, और चूंकि आबंटकर्ता परिचालन लेनदारों की तरह होते हैं, इसलिए उन्हें वित्तीय लेनदारों के रूप में नहीं माना जाना चाहिए। हम इनका जवाब पहले ही दे चुके हैं।

भेदभाव और स्पष्ट मनमानेपन के संदर्भ में प्रश्न और यह पाया गया है कि, वास्तव में, अचल संपत्ति आवंटनकर्ता वास्तव में वित्तीय लेनदारों के स्वभाव में हैं, और इस प्रकार *UNCITRAL* विधायी गाइड

47. याचिकाकर्ताओं के वकील की ओर से एक अन्य तर्क यह है कि फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आवंटनकर्ता जो धनवापसी नहीं चाहते हैं, लेकिन जो अपने फ्लैटों/अपार्टमेंटों का निर्माण चाहते हैं ताकि वे कब्जा कर सकें और अपने फ्लैटों/अपार्टमेंटों में रहने वाले एकल आवंटी के रूप में खतरे में पड़ जाएंगे, जो फ्लैट/अपार्टमेंट नहीं चाहते हैं, लेकिन उन्हें सबसे अच्छी तरह से ज्ञात कारणों के लिए भुगतान की गई राशि की वापसी चाहते हैं, संहिता को ट्रिगर कर सकते हैं और निर्माण को बाधित कर सकते हैं और ऐसे फ्लैटों/अपार्टमेंटों को एक परियोजना के आवंटनकर्ताओं के विशाल समूह को सौंप सकते हैं जो वास्तविक खरीदार हो सकते हैं जो अपने सिर पर छत के रूप में ऐसे फ्लैटों/अपार्टमेंटों पर कब्जा करना चाहते हैं। इस तर्क का एक अन्य पहलू यह है कि ऐसे व्यक्तियों का बड़ा हिस्सा कभी भी लेनदारों की समिति में नहीं होगा, क्योंकि वे ऐसे व्यक्ति नहीं हो सकते हैं जो संहिता को लागू करते हैं। इन तर्कों को इस तथ्य से पूरा किया जाता है कि विचाराधीन परियोजना के सभी आवंटी या तो संहिता की धारा *7 (1)* के स्पष्टीकरण के तहत एक साथ शामिल हो सकते हैं, या एकल आवंटी द्वारा संहिता शुरू होने के बाद अपनी व्यक्तिगत याचिकाएं दायर कर सकते हैं, जिसमें कहा गया है कि अपने फ्लैट/अपार्टमेंट के निर्माण के अलावा, वे रेरा और/या सामान्य कानून के तहत मुआवजे के भी हकदार हैं, और इस प्रकार ऐसे व्यक्ति होंगे जिनके पास "दावा" है, यानी अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार का अधिकार है जो मुआवजे के अधिकार को जन्म देता है, चाहे ऐसा अधिकार निर्णय, *[2019] 10* एस. सी. आर.

और फ्लैट/अपार्टमेंट की देर से डिलीवरी के लिए मुआवजा। इसलिए इस विवाद का भी कोई आधार नहीं है।
48. तब यह तर्क दिया गया कि आबंटियों को वित्तीय लेनदारों के रूप में रखना संहिता के उद्देश्य के सीधे विपरीत है।

परिसंपत्तियाँ और निगमित देनदार को अपने पैरों पर खड़ा करना। हम केवल यह कह सकते हैं कि यदि धारा *7* का आवेदन किसी आबंटित व्यक्ति के पक्ष में स्वीकार किया जाता है, और यदि निगमित देनदार का प्रबंधन वास्तव में एक मजबूत और स्थिर है, तो संहिता की धारा *29* ए के अधीन उसी पूर्ववर्ती प्रबंधन को समाधान योजना की पेशकश करने से कुछ भी नहीं रोकता है, जिसे लेनदारों की समिति द्वारा अच्छी तरह से स्वीकार किया जा सकता है जिसमें अब घर खरीदार हैं।

अचल संपत्ति परियोजना अन्यथा व्यवहार्य है, दूसरों से समाधान योजनाओं को अच्छी तरह से स्वीकार किया जा सकता है और इनमें से सबसे अच्छा तब कॉर्पोरेट देनदार की संपत्ति के मूल्य को अधिकतम करने के लिए काम करेगा। निगमित मृत्यु, जैसा कि स्विस रिबन *(ऊपर)* में कहा गया है, अन्य सभी उपलब्ध विकल्पों के विफल होने के बाद संहिता के तहत अंतिम उपाय है। इस तर्क को फिर से हमें आगे रोकने की आवश्यकता नहीं है।

49. तब यह कहा गया था कि एन. सी. एल. टी. के समक्ष याचिकाओं की बाढ़ आ जाएगी, और चूंकि एन. सी. एल. टी. को *14* दिनों की अवधि के भीतर निर्णय लेना है,

केवल एक संक्षिप्त निर्णय होगा जिसमें घर खरीदार और रियल एस्टेट डेवलपर के बीच किया गया एक जटिल समझौता नहीं होगा यह पता लगाने के लिए कि क्या कोई ऋण देय है और देय है। इस तर्क के साथ, वैकल्पिक तर्क यह है कि, इस तथ्य को देखते हुए कि रेरा आबंटियों के अधिकारों और हितों की पर्याप्त रूप से देखभाल करता है, संहिता को लागू करना एक प्रबंधन के रूप में स्पष्ट रूप से मनमाना होगा।

जिसने अचल संपत्ति परियोजना को विकसित करने के लिए बड़ी धनराशि का निवेश किया होगा, उसे संक्षेप में हटा दिया जाएगा। एक पूरक तर्क दिया गया था कि यह एक ऐसे व्यक्ति के रूप में अनुच्छेद *19 (1) (*जी*)* और *300*-ए को भी बाधित करेगा जो

अपने स्वयं के संसाधनों या उधार लिए गए संसाधनों से एक बड़ी राशि का निवेश करता है, फिर दिवाला समाधान प्रक्रिया को स्वीकार करने के क्षण में अधर में छोड़ दिया जाएगा। *50.* इन तर्कों का जवाब रेरा के कुछ प्रावधानों को पढ़कर दिया जाता है।

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के वक्तव्य के पैराग्राफ *3* के तहत। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

लंबित मामलों, लंबित भुगतान आदि का विवरण। समान रूप से, उपखंड *(*छ*)* के तहत, आवंटन पत्र का प्रारूप, बिक्री के लिए समझौता और आबंटित व्यक्ति के साथ हस्ताक्षर किए जाने के लिए प्रस्तावित हस्तांतरण विलेख सभी को होना है

प्रवर्तक और आबंटित व्यक्ति को स्पष्ट रूप से उस तारीख को बताना चाहिए जिस दिन अपार्टमेंट, भूखंड या भवन का कब्जा सौंपा जाना है, चूक की स्थिति में प्रवर्तक द्वारा आबंटित व्यक्ति को देय ब्याज की दरें और ऐसे अन्य विवरण, जो निर्धारित किए जाएं। हमें तब 'अंडमान और निकोबार द्वीप समूह अचल संपत्ति *(*विनियमन और विकास*) (*सामान्य*)* नियम, *2016* 'राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों द्वारा बनाए गए नियमों द्वारा वास्तव में क्या निर्धारित किया गया है, इसका स्वाद देने के लिए।

आरईआरए के तहत। यहाँ, इन नियमों के नियम *14* में वेबसाइट पर प्रकाशित किए जाने वाले विवरणों की बात की गई है और अन्य विवरणों के अलावा, नियम *14 (1) (*डी*)* में कहा गया है कि प्रवर्तक द्वारा निम्नलिखित विवरण अपलोड किए जाएंगेः

"14. वेबसाइट पर विवरण प्रकाशित किया जाएगा। *- (1)* द.

प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि प्रत्येक परियोजना के संबंध में निम्नलिखित जानकारी, जैसा लागू हो, उसकी वेबसाइट पर उपलब्ध कराई जाए।

अधिनियम के तहत पंजीकृत, अर्थात् -

(घ*)* प्रवर्तक वेबपृष्ठ पर निम्नलिखित अद्यतन जानकारी अपलोड करेगा।

परियोजना के लिए, प्रत्येक की समाप्ति से पंद्रह दिनों के भीतर

चतुर्थांश, अर्थात्:

(i) बुक किए गए अपार्टमेंट या भूखंडों की संख्या और प्रकार की सूची;

((ii) बुक किए गए गैरेजों की संख्या की सूची;

*((*ग*)* परियोजना की स्थिति

(बी*)* तस्वीरों के साथ प्रत्येक मंजिल के निर्माण की स्थिति; *((*ग*)* आंतरिक अवसंरचना के निर्माण की स्थिति और

तस्वीरों के साथ सामान्य क्षेत्र।

((iv) अनुमोदन की स्थिति,

(ए*)* प्राप्त अनुमोदन;

(बी*)* लागू अनुमोदन और प्राप्ति की अपेक्षित तिथि;

(ग*)* आवेदन करने के लिए अनुमोदन और आवेदन के लिए निर्धारित तिथि;

(घ*)* सक्षम प्राधिकारी द्वारा किसी भी स्वीकृत योजना, लेआउट योजना, विनिर्देश, लाइसेंस, परमिट के संबंध में जारी किए गए संशोधन, संशोधन या संशोधन, यदि कोई हो।

परियोजना के लिए अनुमोदन; "

इसके अलावा, नियम *15* और *16* में प्रवर्तक द्वारा धनवापसी के लिए देय ब्याज का प्रावधान इस प्रकार है:

" *15.*प्रवर्तक और आबंटित व्यक्ति द्वारा देय ब्याज -

प्रवर्तक द्वारा आबंटित को या आबंटित द्वारा प्रवर्तक को देय ब्याज, जैसा भी मामला हो, स्टेट बैंक ऑफ इंडिया का होगा।

भारत में ऋण दर की अधिकतम सीमांत लागत दो प्रतिशत से अधिक है।

बशर्ते कि भारतीय स्टेट बैंक की सीमांत लागत के मामले में ऋण दर उपयोग में नहीं है इसे इस तरह से प्रतिस्थापित किया जाएगा

बेंचमार्क ऋण दरें जो भारतीय स्टेट बैंक तय कर सकता है

समय-समय पर आम जनता को ऋण देने के लिए।

*16.*धनवापसी के लिए समय-सीमा-धनवापसी के साथ धन की कोई भी वापसी।

अधिनियम या बनाए गए नियमों और विनियमों के संदर्भ में प्रवर्तक इसके तहत, प्रवर्तक द्वारा पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के भीतर आबंटित व्यक्ति को देय होगा।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

उस तारीख से पैंतालीस दिन जब लागू ब्याज और मुआवजे के साथ ऐसा धनवापसी देय हो जाता है। "

इस प्रकार यह देखा जा सकता है कि जिस तरह सूचना उपयोगिताएँ इस तरह की जानकारी प्रदान करती हैं कि बैंक और वित्तीय संस्थान भारतीय दिवाला और दिवालियापन बोर्ड *(*सूचना उपयोगिता*)* विनियम, *2017* के विनियम *25* और *27* के साथ पठित संहिता की धारा *214* से *216* के तहत प्रदान किए जाते हैं, उसी तरह अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ता उसी तरह की जानकारी के साथ आ सकते हैं, जो इस बार स्वयं प्रवर्तक या अचल संपत्ति विकासकर्ता द्वारा प्रदान की जाती है, जिसके आधार पर, कम से कम प्रथम दृष्टया, आवंटनकर्ता को देय और देय राशि से संबंधित "चूक" संहिता की धारा *7* के तहत एक आवेदन में की जाती है। हम यहां उल्लेख कर सकते हैं कि एक बार जब यह प्रथम दृष्टया मामला सामने आ जाता है, तो प्रवर्तक/रियल एस्टेट डेवलपर पर अपने जवाब में और एन. सी. एल. टी. के समक्ष सुनवाई में यह इंगित करने का बोझ बढ़ जाता है कि आवंटनकर्ता स्वयं एक चूककर्ता है और इसलिए, समझौते और लागू आर. ई. आर. ए. नियमों और विनियमों को पढ़ने पर, मुआवजे के भुगतान और/या धनवापसी सहित किसी भी राहत का हकदार नहीं होगा, जिसमें उक्त को बर्खास्त करना शामिल है।

आवेदन। इस स्तर पर भी, याचिकाकर्ताओं द्वारा दिए गए तर्कों के जवाब में, यह इंगित करना महत्वपूर्ण है कि धारा *65* के तहत

कोड, रियल एस्टेट डेवलपर यह भी बता सकता है कि कोड के तहत दिवालिया समाधान प्रक्रिया को धोखाधड़ी से लागू किया गया है,

दुर्भावनापूर्ण इरादे, या दिवालियापन के समाधान के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए। ऐसा रियल एस्टेट डेवलपर यह इंगित करके कर सकता है, उदाहरण के लिए, कि एन. सी. एल. टी. का दरवाजा खटखटाने वाला आवंटनकर्ता एक सट्टा निवेशक है, न कि एक ऐसा व्यक्ति जो वास्तव में संपत्ति खरीदने में रुचि रखता है।

फ्लैट/अपार्टमेंट। वे यह भी बता सकते हैं कि एक अचल संपत्ति बाजार में जो

गिर रहा है, आबंटित व्यक्ति, वास्तव में, रेरा के तहत फ्लैट/अपार्टमेंट का कब्जा लेने के अपने दायित्व के साथ आगे नहीं बढ़ना चाहता है, लेकिन जहाज से कूदना चाहता है और वास्तव में वापस प्राप्त करना चाहता है, इस जबरदस्त उपाय के माध्यम से, उसके द्वारा पहले से ही भुगतान किया गया धन। उपरोक्त को देखते हुए, यह स्पष्ट है कि याचिकाकर्ताओं के इस तर्क को स्वीकार करना बहुत मुश्किल है कि एन. सी. एल. टी. के समक्ष पूरी तरह से एकतरफा और व्यर्थ सुनवाई होगी, जो रियल एस्टेट परियोजना के प्रबंधन को हटाने की प्रक्रिया को प्रज्वलित करने और/या कॉर्पोरेट देनदार को उसकी मृत्यु की ओर ले जाने में सक्षम होंगे। *51.* इस मोड़ पर याचिकाकर्ताओं के इस तर्क से निपटना आवश्यक है कि चूंकि एन. सी. एल. टी. को केवल *14* दिनों का समय दिया गया है जिसमें -

"चूक" पर निर्णय लेते हुए, एन. सी. एल. टी. ऐसी संक्षिप्त कार्यवाही में, *[2019] 10* एस. सी. आर. नहीं कर सकता है।

आबंटियों द्वारा उठाए गए तर्कों के आधार पर विस्तृत निष्कर्ष दें, जिनका बाद में बड़ी संख्या में दस्तावेजों और जटिल वैधानिक प्रावधानों के संदर्भ में प्रतिवाद किया जाता है, और जिनमें विस्तृत तर्क शामिल होते हैं, जिन्हें फिर अचल संपत्ति डेवलपर्स द्वारा आगे रखा जाता है।

52. इस न्यायालय ने समयसीमा पर विचार करते हुए संचालन के लिए आवश्यक प्रावधान किए

सुरेंद्र ट्रेडिंग कंपनी *(ऊपर)* में लेनदारों का मानना था कि समय सीमा

संहिता की धारा *7 (5),* धारा *9 (5)* और धारा *10 (4)* के प्रावधानों में निहित सभी निर्देशिकाएं हैं और अनिवार्य नहीं हैं। यह स्पष्ट के लिए है

कारण कि कोई परिणाम प्रदान नहीं किया गया है यदि इस प्रकार उल्लिखित अवधियाँ हैं

पार कर गया। यद्यपि यह निर्णय धारा *7 (4)* द्वारा प्रदत्त *14*-दिवसीय अवधि के संदर्भ में नहीं है, हमारा विचार है कि यह निर्णय सभी चार पर पूरी तरह से लागू होगा ताकि धारा *7 (4)* के तहत निर्णय के लिए एन. सी. एल. टी. को दी गई *14* दिनों की अवधि निर्देशिका होगी। हम हैं।

समिति *(2018) 9* एस. सी. सी. *472* ने मध्यस्थता और सुलह अधिनियम, *1996* की धारा *34 (5)* के संदर्भ में यह अभिनिर्धारित किया है कि प्रक्रियात्मक प्रावधान के उल्लंघन के परिणामों का तात्पर्य है कि इस तरह के प्रावधान की व्याख्या निर्देशिका के रूप में की जानी चाहिए न कि अनिवार्य। न्यायालय ने इस प्रकार निर्णय दिया:

" 19. इस प्रकार यह देखा जाएगा कि धारा *34 (5)* इसका पालन न करने को माफ करने की न्यायालय की शक्ति से संबंधित नहीं है। यह है।

यह ध्यान रखना अनिवार्य है कि प्रावधान प्रक्रियात्मक है, जिसके पीछे का उद्देश्य धारा *34* के तहत आवेदनों का तेजी से निपटान करना है। इसमें निहित बुद्धिमत्तापूर्ण अवलोकन को याद रखना चाहिए

कैलाश में *[*कैलाश बनाम। नन्हकू, *(2005) 4* एस. सी. सी. *480],* जहां इस तरह के प्रावधान का उद्देश्य केवल सुनवाई में तेजी लाना है, न कि वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

उसी को तोड़ना। प्रक्रिया के सभी नियम न्याय के सहायक होते हैं और यदि न्याय के उद्देश्य को आगे बढ़ाने में यह स्पष्ट किया जाता है कि इस तरह के प्रावधान को निर्देशिका के रूप में माना जाना चाहिए, तो ऐसा ही हो।

XXX XXXXX

21. धारा *80,* हालांकि एक प्रक्रियात्मक प्रावधान है, को अनिवार्य माना गया है क्योंकि इसकी कल्पना जनहित, सार्वजनिक उद्देश्य में की गई है।

यह देने से न्याय की प्रगति हो रही है

उस व्यक्ति को चलाए बिना एक न्यायसंगत दावे को निपटाने के लिए कार्रवाई जिसने एक नोटिस जारी किया है जिसमें एक मुकदमा स्थापित करना है जिसमें काफी कुछ शामिल है व्यय और विलम्ब। इसकी तुलना धारा *34 (5)* से की जानी चाहिए, जो एक प्रक्रियात्मक प्रावधान भी है, जिसका उल्लंघन नहीं होता है।

परिणाम। इस तरह के प्रावधान को अनिवार्य समझने से न्याय की प्रगति विफल हो जाएगी क्योंकि यह बिना पालन किए दायर आवेदन को खारिज करने का परिणाम प्रदान करेगा।

धारा *34 (5)* की आवश्यकताओं के लिए, जिससे

निष्पक्षता के तत्व को दफन करके न्याय की प्रक्रिया।

इसलिए इस तर्क को भी खारिज किया जाना चाहिए।

संहिता की धारा *21 (6* ए*)* और *25* ए को चुनौती

53. धारा *21 (6* ए*)* और धारा *25* ए को चुनौती देते हुए याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने तर्क दिया है कि ई. ई. एस. निम्नलिखित पांच श्रेणियों में आते हैं और इन्हें एक समान वर्ग नहीं कहा जा सकता है। पाँच श्रेणियों पर एक नज़र डालने पर वे तर्क देते हैं कि वास्तव में उनके परस्पर विरोधी हित हैं।

पाँच श्रेणियाँ इस प्रकार बताई गई हैं:

क*)* "जिन लोगों ने कब्जा कर लिया है और बिक्री को अंजाम दिया है

विलंब के लिए आगे के दावों के साथ या बिना कार्य

क्षतिपूर्ति*;*

जिन्होंने कब्जा कर लिया है लेकिन अभी तक उन्हें फांसी नहीं दी गई है

ख*)*

देरी के लिए आगे के दावों के साथ या बिना बिक्री विलेख

क्षतिपूर्ति*;*

*(*ग*)*

जिन्हें अभी तक अधिकार और तलाश प्राप्त नहीं हुई है

कब्जा, मुआवजे के साथ या बिना देरी के*;* या *[2019] 10* एस. सी. आर.

(घ)

जिन्हें अभी तक अधिकार प्राप्त नहीं हुआ है और वे प्राप्त करना चाहते हैं
ब्याज के साथ बिक्री पर विचार का धनवापसी।

उपरोक्त में से प्रत्येक एन. सी. डी. आर. सी. के बिना या उसके बिना हो सकता है।

ई)

रेरा आदेश/फरमान "।

54. यह तर्क दिया गया है कि विभिन्न आबंटियों द्वारा अलग-अलग निर्देश दिए जा सकते हैं जिससे अधिकृत प्रतिनिधियों के लिए यह मुश्किल हो जाता है

लेनदारों की समिति पर मतदान करने के लिए और यह कि किसी भी मामले में, सामूहिकता सुरक्षित लेनदारों को परेशान किया जाएगा। इसका उत्तर यह है कि अन्य वित्तीय लेनदारों की तरह, चाहे वे बैंक और वित्तीय संस्थान हों, या अन्य व्यक्ति, उन सभी व्यक्तियों को, जिनके पास कॉर्पोरेट देनदार को अग्रिम धन है, लेनदारों की समिति में होने का अधिकार होना चाहिए। यह सच है कि आबंटित व्यक्ति असुरक्षित लेनदार होते हैं, लेकिन परियोजना को पूरा करने के लिए अग्रिम राशि में उनका महत्वपूर्ण हित होता है, शायद इस हद तक कि परियोजना को अकेले उनके द्वारा वित्त पोषित किया जा रहा है। जैसा कि विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा सही तर्क दिया गया है, संहिता की धारा *21 (8)* के प्रावधान के तहत यदि कॉर्पोरेट देनदार के पास कोई वित्तीय लेनदार नहीं है, तो दिवाला और दिवालियापन बोर्ड के विनियमन *16* के तहत

भारत *(*निगमित व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया*)* विनियम, *2016,18* परिचालन ऋणदाताओं तक तब बन जाते हैं

लेनदारों की समिति या, यदि *18* से अधिक परिचालन लेनदार हैं, तो पहले *18* की सीमा तक परिचालन लेनदारों को देय ऋण के क्रम में सबसे अधिक, श्रमिकों के एक प्रतिनिधि के साथ लेनदारों की समिति में प्रतिनिधित्व किया जाता है। यदि आबंटित व्यक्ति जिन्होंने निगमित देनदार की अचल संपत्ति परियोजना को *100%* की सीमा तक वित्त पोषित किया है, वे न तो वित्तीय लेनदार हैं और न ही परिचालन लेनदार हैं, तो लेनदारों की समिति का तंत्र, जिसे अब निगमित देनदार के भविष्य के बारे में संहिता लागू होने के बाद निर्णय लेना है, ऐसे मामले में अस्तित्व में नहीं होगा जहां कोई परिचालन लेनदार नहीं हैं और न ही कोई सुरक्षित ऋणदाता है।

लेनदार, क्योंकि परियोजना का *100%* आबंटियों द्वारा वित्त पोषित किया जाता है। अन्यथा भी, जैसा कि विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा सही तर्क दिया गया है, वास्तव में ऋणदाताओं की समिति से आवंटनकर्ताओं को हटाना स्पष्ट रूप से मनमाना होगा जब वे कॉर्पोरेट के भविष्य में महत्वपूर्ण रूप से रुचि रखते हैं। देनदार के रूप में उन्होंने ज्यादातर मामलों में परियोजना के *50* प्रतिशत से लेकर *100%* तक कहीं भी वित्त पोषित किया है।

55. इस बिंदु पर, हमें दिवाला और

दिवालियापन संहिता *(*संशोधन*)* विधेयक, *2019,* जो अभी-अभी वन अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के माध्यम से पारित हुआ है।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*संसद, विभिन्न पहलुओं में संहिता के प्रावधानों में संशोधन करना। दिलचस्प बात यह है कि धारा *25* ए *(3* ए*)* को निम्नानुसार सम्मिलित किया गया है:

" 5. मूल अधिनियम की धारा *25* ए में, उप-धारा *(3)* के बाद, निम्नलिखित उप-धारा जोड़ी जाएगी, अर्थात्:

" (3 क*)* उप-धारा *(3)* में इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद, धारा *21* की उप-धारा *(6* ए*)* के तहत अधिकृत प्रतिनिधि उन सभी वित्तीय लेनदारों की ओर से अपना वोट डालेगा जिनका वह प्रतिनिधित्व करता है।

वे वित्तीय लेनदारों का प्रतिनिधित्व करते हैं, जिन्होंने अपना वोट डाला है:

बशर्ते कि किसी आवेदन के संबंध में वोट डालने के लिए धारा *12* ए के तहत, अधिकृत प्रतिनिधि उप-धारा *(3)* के प्रावधानों के अनुसार अपना वोट डालेगा।

इस तथ्य को देखते हुए कि आवंटी एक समरूप समूह नहीं हो सकते हैं, अभी तक

केवल दो तरीके हैं जिनसे वे लेनदारों की समिति पर मतदान कर सकते हैं-या तो किसी प्रस्तावित प्रस्ताव को मंजूरी देना या अस्वीकार करना। समाधान योजना। उप-धारा *(3* ए*)* धारा *25* ए के कार्यकरण में महसूस की गई किसी भी बाधा को दूर करने के लिए एक लंबा रास्ता तय करती है जिसमें अधिकृत प्रतिनिधि अब उन सभी वित्तीय लेनदारों की ओर से अपना वोट डालता है जिनका वह प्रतिनिधित्व करता है। यदि वित्तीय लेनदारों के मतदान हिस्से के *50* प्रतिशत से अधिक के वोट से लिया गया निर्णय, जिसका वह प्रतिनिधित्व करता है, यह है कि एक विशेष योजना

या तो स्वीकार किया गया या अस्वीकार किया गया, यह स्पष्ट है कि मतदान करने वालों में से अल्पसंख्यक, और अन्य सभी, अब इस निर्णय से बाध्य होंगे। जैसा कि स्विस रिबन *(*ऊपर*)* में हमारे द्वारा कहा गया है, विधायिका प्रयोग के लिए जोड़ों में मुक्त खेल दिया जाना चाहिए। कार्यान्वयन में उत्पन्न होने वाली छोटी-मोटी अड़चनों को हमेशा बाद में हल किया जा सकता है। इस प्रकार, में निहित मशीनरी प्रावधानों के लिए कोई भी चुनौती

संहिता की धारा *21 (6* ए*)* और *25* ए को निरस्त किया जाना चाहिए। 'नीचे पढ़ने' का सिद्धांत

56. याचिकाकर्ताओं की ओर से पेश हुए कई वकीलों ने यह कहते हुए सक्रिय प्रस्तुतियां दीं कि यदि संबंधित प्रावधानों की संवैधानिक वैधता को बरकरार रखा जाना है, तो संहिता में संशोधन किया जाएगा।

इसे पढ़ा जाना चाहिए ताकि इसे अनुच्छेद *14* और *(*छ*)* और *300*-ए के अनुरूप बनाया जा सके। *[2019] 10* एस. सी. आर. पढ़ने के बारे में अलग-अलग सुझाव दिए गए।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

इससे पहले कि एक आबंटित द्वारा संहिता लागू की जाए, आर. ई. आर. ए. के तहत अधिकारियों से "चूक" का निष्कर्ष निकाला जाना चाहिए। यह कानून के लिए अज्ञात नहीं है, और इस न्यायालय ने स्वयं एक अन्य संदर्भ में कहा है कि भारतीय दूरसंचार नियामक प्राधिकरण द्वारा एक क्षेत्राधिकार निष्कर्ष पहले होना चाहिए भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग के समक्ष प्राप्त दूरसंचार क्षेत्र में अनुचित प्रतिस्पर्धा पर एक निष्कर्ष देता है, और भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग बनाम। भारती एयरटेल लिमिटेड और अन्य। *(2019) 2* इस उद्देश्य के लिए एससीसी *521* पर भरोसा किया गया था। ये सभी तर्क थे

वास्तव में इस धारणा के आधार पर किया गया कि कुछ आवंटी जो अब लेन-देन से पीछे हटना चाहते हैं और उन कारकों के कारण अपने पैसे की वापसी प्राप्त करना चाहते हैं जो उनके लिए स्थानिक हो सकते हैं, या इस तथ्य के कारण कि बाजार में गिरावट आई होगी जिसके परिणामस्वरूप फ्लैट/अपार्टमेंट में उनके द्वारा किया गया निवेश सपाट हो जाएगा जिसके लिए उन्हें लेन-देन से बाहर निकलने की आवश्यकता होगी, तब कोड दुर्भावना को ट्रिगर करने में सक्षम होंगे, और इन प्रावधानों को पढ़ने से ऐसी समस्या दूर हो जाएगी। इन सभी तर्कों का पहले विस्तार से खंडन किया जा चुका है।

निर्णय। एक आबंटित व्यक्ति द्वारा किए गए धारा *7* के आवेदन में, एन. सी. एल. टी. की 'संतुष्टि' दोनों आँखों के साथ खुली होगी-एन. सी. एल. टी. एक रियल एस्टेट डेवलपर द्वारा वैध बचाव के लिए नेल्सन की नज़र नहीं बदलेगा, जैसा कि हमारे द्वारा ऊपर उल्लिखित है। इसलिए, इनमें से किसी भी प्रावधान को पढ़ने या पढ़ने की कोई आवश्यकता नहीं है।

इसके अलावा, सेल्युलर ऑपरेटर्स एसोसिएशन वन अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड में। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*दिया वी। टी. आर. ए. आई. *(2016) 7* एस. सी. सी. *703,* इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया कि जब कोई प्रावधान निश्चित और असंदिग्ध भाषा में होता है, तो इसकी अनुमति नहीं है और न ही इसे मोड़ना चाहिए, भले ही ऐसा पुनर्कथन उचित कारण के अनुरूप हो।

विज्ञान. इस अदालत ने कहाः

" 50. लेकिन यह कहा गया कि उपरोक्त विनियमन को इस अर्थ में पढ़ा जाना चाहिए कि यह केवल तभी लागू होगा जब गलती सेवा प्रदाता की हो। हमें डर है कि इस तरह का पाठ्यक्रम कानून में हमारे लिए खुला नहीं है, क्योंकि यह अच्छी तरह से तय है कि पढ़ने का सिद्धांत

यह केवल तभी लागू होगा जब किसी क़ानून में उपयोग किए गए सामान्य शब्द या

विनियमन को एक विशेष तरीके से सीमित किया जा सकता है ताकि किसी संवैधानिक अधिकार का उल्लंघन न हो। इसका सबसे अच्छा उदाहरण पढ़ने के सिद्धांत से निपटने वाले शुरुआती फैसलों में से एक में दिया गया था, अर्थात् हिंदू महिलाओं के मामले में संघीय न्यायालय का फैसला।

संपत्ति अधिकार अधिनियम, *1937,* हिंदू महिला संपत्ति अधिकार अधिनियम, *1937,* पुनः *1941* एस. सी. सी. ऑनलाइन एफ. सी. *3: एयर 1941* एफसी *72]*। उस फैसले में, हिंदू महिला संपत्ति अधिकार अधिनियम की धारा *3* में "संपत्ति" शब्द को पढ़ा गया था ताकि कृषि भूमि को शामिल न किया जा सके, जो भारत सरकार अधिनियम, *1935* के तहत केंद्रीय विधानमंडल की शक्तियों के बाहर होगी। ऐसा इसलिए किया जाता है

क्योंकि यह माना जाता है कि विधायिका का इरादा संवैधानिक सीमाओं का उल्लंघन करने का नहीं था। इस तरह पढ़ते हुए

संघीय न्यायालय ने "संपत्ति" शब्द को नीचे रखते हुए कहाः *(* एस. सी. सी. ऑनलाइन एफ. सी.*)*

"..... यदि विधायिका की शक्ति के भीतर उद्देश्यों के लिए सामान्य शब्दों का प्रतिबंध किसी अधिनियम को शून्य या शून्य के साथ छोड़ना होगा।

इसमें कुछ भी नहीं है, या एक अधिनियम जो उस अधिनियम से भिन्न है, न कि केवल डिग्री में जिसमें सामान्य शब्द दिए गए थे। व्यापक अर्थ में, तो यह स्पष्ट है कि समग्र रूप से अधिनियम को अमान्य माना जाना चाहिए, क्योंकि ऐसी परिस्थितियों में किसी भी विश्वास के साथ यह दावा करना असंभव है कि विधायिका का उद्देश्य सामान्य शब्दों का था, जिसका अर्थ केवल संकीर्ण अर्थों में लगाया जाता थाः

एस. एस. कालिबिया बनाम के मालिक। विल्सन *[*एस. एस. कालिबिया बनाम के मालिक।

विल्सन, *(1910) 11* सी. एल. आर. *689 (*ऑस्ट*)]*, वैक्यूम ऑयल कंपनी। लिमिटेड वी. क्वींसलैंड *[*वैक्यूम ऑयल कंपनी. पीटीवाई। *Ltd.v*। क्वींसलैंड, *(1934)*

51 सी. एल. आर. *677 (*ऑस्ट*)]*, आर. वी. राष्ट्रमंडल न्यायालय

सुलह और मध्यस्थता, एक्स पी व्हायब्रो एंड कंपनी।

[आर. वी. राष्ट्रमंडल सुलह और मध्यस्थता न्यायालय, *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

एक्स पी व्हायब्रो एंड कंपनी, *(1910) 11* सी. एल. आर. *1 (*ऑस्ट*)]* और ब्रिटिश इंपीरियल ऑयल कंपनी लिमिटेड बनाम फेडरल कम्र. कराधान *[*ब्रिटिश*]* इंपीरियल ऑयल कंपनी लिमिटेड बनाम फेडरल कम्र. कराधान, *(1925) 35* सी. एल. आर. *422 (*ऑस्ट*)]*।

(मूल में जोर*)*

51. इस निर्णय के बाद इस न्यायालय की एक संविधान पीठ ने डी. टी. सी. बनाम. मजदूर कांग्रेस *[*डीटीसी बनाम। मजदूर।

कांग्रेस, *1991* सप *(1)* एस. सी. सी. *600: 1991* एस. सी. सी. *(*एल. एंड एस.*) 1213]*। उस मामले में, एक सवाल उठा कि क्या कोई विशेष विनियमन है जो किसी स्थायी और पुष्ट कर्मचारी की सेवाओं को समाप्त करने का नोटिस जारी करके उसकी सेवाओं को समाप्त करने की शक्ति प्रदान करता है, या बिना कोई कारण बताए और कर्मचारी को सुनवाई का कोई अवसर दिए बिना ऐसे नोटिस के बदले में भुगतान करना, का उल्लंघन करने वाला कहा जा सकता है।

अपीलार्थियों के मौलिक अधिकार। मामले की सुनवाई करने वाले चार विद्वान न्यायाधीश, अकेले मुख्य न्यायाधीश इस पहलू पर असहमत थे, निर्णय लिया कि विनियमन को पढ़ा नहीं जा सकता है, और अवश्य,

इसलिए इसे असंवैधानिक माना जाए। सावंत, जे. द्वारा इस पहलू पर दिए गए प्रमुख निर्णय में, इस न्यायालय ने कहाः *(* एससीसी पीपी। *728-29* , पैरा *255)*

"255. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि क़ानून को पढ़ने या फिर से बनाने का सिद्धांत सीमित परिस्थितियों में लागू किया जा सकता है। यह है। अनिवार्य रूप से उपयोग किया जाता है, सबसे पहले, एक क़ानून को इसकी असंवैधानिकता के कारण निरस्त होने से बचाने के लिए। यह एक विस्तार है

सिद्धांत यह है कि जब दो व्याख्याएँ संभव हों तो एक इसे संवैधानिक बनाती है और दूसरी इसे असंवैधानिक बनाती है, तो पहली को प्राथमिकता दी जानी चाहिए। असंवैधानिकता या तो कानून को लागू करने में विधायिका की अक्षमता या संविधान के किसी भी प्रावधान के उल्लंघन से उत्पन्न हो सकती है। दूसरी स्थिति जो इसकी सहायता को आमंत्रित करती है, वह है जहां क़ानून के प्रावधान अस्पष्ट हैं।

और अस्पष्ट है और कानून के उद्देश्य से विधायिका के इरादों को इकट्ठा करना संभव है, जिस संदर्भ में प्रावधान होता है और जिस उद्देश्य के लिए इसे बनाया गया है। हालाँकि, जब प्रावधान को एक निश्चित और असंदिग्ध रूप में रखा जाता है

भाषा और इसका इरादा स्पष्ट है, इसे ठीक करने या मोड़ने की अनुमति नहीं है, भले ही इस तरह का पुनर्कथन अच्छे कारण और विवेक के अनुरूप हो।

ऐसी परिस्थितियों में, यह पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड नहीं है। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

अदालत के लिए क़ानून का पुनर्निर्माण करना संभव है। इसका एकमात्र कर्तव्य है कि

जहाँ क़ानून को व्यापक रूप से लागू करने की आवश्यकता होती है, वहाँ कभी भी लागू नहीं किया जाता है जोड़ और विलोपन। न केवल यह अदालत के कर्तव्य का हिस्सा नहीं है

इस तरह की कवायद करें, लेकिन ऐसा करना इसके अधिकार क्षेत्र से बाहर है।

(मूल में जोर*)*

57. इस तथ्य को देखते हुए कि संशोधन अधिनियम को माना गया है

संवैधानिक रूप से मान्य है, और यह देखते हुए कि इसकी भाषा स्पष्ट और असंदिग्ध है, के विवाद को स्वीकार करना संभव नहीं है

याचिकाकर्ता संशोधन अधिनियम के स्पष्ट प्रावधानों को उनके द्वारा सुझाए गए तरीके से पढ़ें।

संहिता की धारा *5 (8) (च)* की व्याख्या

58. संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* को शुरुआत में निर्धारित किया गया है -

उपखंड *(*च*)* को प्रावधान के अन्य खंडों से अलग होना चाहिए, जिनमें से सभी यह दर्शाते हैं कि "वित्तीय ऋण" की अनिवार्य शर्त ब्याज के साथ या बिना ब्याज के किए गए धन का ऋण है, जिसे फिर धन के रूप में वापस किया जाना चाहिए। याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के अनुसार, यह स्पष्ट है यहाँ तक कि धारा *5 (8)* के सरसरी पठन से भी। दूसरा, याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील के अनुसार, किसी भी कल्पना के विस्तार से, एक अचल संपत्ति परियोजना के तहत एक आवंटन धारा *5 (8) (*एफ*)* के भीतर आ सकता है, जैसा कि यह मूल रूप से था और स्पष्टीकरण को संभावित रूप से पढ़ा जाना चाहिए अर्थात।

केवल संशोधन अधिनियम की तारीख को और उसके बाद से। आम तौर पर कल्पनाओं को समझने के प्रभाव और एक खंड के स्पष्टीकरण के कार्यों पर कई उप-तर्क दिए गए थे। आइए हम इन सभी तर्कों पर ध्यान दें।

59. सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण, एक वित्तीय ऋण को परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है

"ऋण "। " ऋण को संहिता की धारा *3 (11)* द्वारा निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः

आवश्यकता है, -

(11) "ऋण" से किसी दावे के संबंध में एक दायित्व या दायित्व अभिप्रेत है जो किसी व्यक्ति से देय है और इसमें एक वित्तीय ऋण शामिल है और
परिचालन ऋण;

यह परिभाषा बदले में हमें संहिता की धारा *3 (6)* में "दावे" और धारा *3 (12)* में "चूक" की परिभाषा पर ले जाती है जो इस प्रकार हैः

"(6) "दावा "का अर्थ है

*(*क*)* भुगतान का अधिकार, चाहे वह अधिकार घटाया गया हो या नहीं

निर्णय, निश्चित, विवादित, निर्विवाद, कानूनी, न्यायसंगत, सुरक्षित या

असुरक्षित; *(*ख*)* तत्काल लागू किसी भी कानून के तहत अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार का अधिकार, यदि ऐसा उल्लंघन भुगतान के अधिकार को जन्म देता है, चाहे वह निर्णय, निश्चित, परिपक्व, अपरिपक्व, विवादित, निर्विवाद, सुरक्षित या असुरक्षित हो।

XXX XXXXX

(12) "चूक" का अर्थ है ऋण का भुगतान न करना जब ऋण की राशि का पूरा या कोई हिस्सा देय और देय हो गया हो और ऋणी या कॉर्पोरेट ऋणी द्वारा भुगतान नहीं किया गया हो, जैसा भी मामला हो;

60. इस प्रकार, एक "ऋण" होने के लिए, किसी भी व्यक्ति से देय "दावे" के संबंध में एक दायित्व या दायित्व होना चाहिए। दावा "

तब इसका अर्थ है या तो भुगतान का अधिकार या अनुबंध के उल्लंघन से उत्पन्न भुगतान का अधिकार, और यह दावा किया जा सकता है चाहे भुगतान का ऐसा अधिकार निर्णय तक सीमित हो या नहीं। फिर "चूक" आता है, जो बदले में ऋण के गैर-भुगतान को संदर्भित करता है जब ऋण का पूरा या कोई हिस्सा देय और देय हो जाता है और कॉर्पोरेट देनदार द्वारा भुगतान नहीं किया जाता है। याचिकाकर्ताओं के विद्वान वकील ने भारत संघ बनाम में निर्णय पर भरोसा किया। रमन आयरन फाउंड्री *(1974) 2* एस. सी. सी. *331,* और, विशेष रूप से वाक्य पढ़ने पर दृढ़ता से भरोसा किया:

"11 ..... अब कानून अच्छी तरह से तय हो गया है कि अप्रमाणित के लिए एक दावा हर्जाना तब तक ऋण को जन्म नहीं देता जब तक कि देयता का निर्णय नहीं हो जाता और अदालत के आदेश या आदेश द्वारा हर्जाना का आकलन नहीं किया जाता है।

या अन्य न्यायनिर्णायक प्राधिकारी। पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

यह निश्चित रूप से रमन आयरन फाउंड्री *(*उपरोक्त*)* जैसे निर्णयों को समाप्त करने के लिए है कि "दावे" को भुगतान के अधिकार या अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार के अधिकार के रूप में परिभाषित किया गया है, चाहे ऐसा अधिकार निर्णय तक सीमित हो या नहीं। इसलिए जो बात स्पष्ट है वह यह है कि ऋण भुगतान के अधिकार के संबंध में एक दायित्व या दायित्व है, भले ही वह अनुबंध के उल्लंघन से उत्पन्न हो, जो किसी भी व्यक्ति द्वारा देय है, इसके बावजूद कि उक्त उल्लंघन का कोई निर्णय नहीं है, उसके बाद एक निर्णय या डिक्री या आदेश है। द.

और एन. आर. वी. रंजीत सिंह राणा *(2012) 4* एस. सी. सी. *505 (*पैराग्राफ *13* और *14* पर*),* जहाँ वेबस्टर का व्यापक शब्दकोश है। *(* इंटरनेशनल एडन.*)* खण्ड. *2* और पी. रामनाथ अय्यर के लॉ लेक्सिकन *(*दूसरा संस्करण, पुनर्मुद्रण*)* को उद्धृत किया गया है।

61. धारा *5 (8)* में "वित्तीय ऋण" की परिभाषा आगे बढ़ती है।

यह कहने के लिए कि धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध "ऋण" का "वितरण" किया जाना चाहिए। ब्लैक लॉ डिक्शनरी *(10* वां संस्करण*)* में संवितरण को परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है:

"1. धन का भुगतान करने का कार्य, आमतौर पर किसी निधि से या देय ऋण या खाते के निपटान में। *2.* इस तरह से भुगतान किया गया पैसा; किसी विशेष उद्देश्य के लिए दी गई राशि।

वर्तमान संदर्भ में, यह स्पष्ट है कि "वितरण" अभिव्यक्ति आबंटित व्यक्ति द्वारा वास्तविक राशि को किश्तों के भुगतान को संदर्भित करेगी।

अचल संपत्ति परियोजना के वित्तपोषण के विशेष उद्देश्य के लिए संपत्ति विकासकर्ता जिसमें आबंटित व्यक्ति को एक फ्लैट/अपार्टमेंट आवंटित किया जाना है। "वितरित" अभिव्यक्ति उस धन को संदर्भित करती है जिसका भुगतान "धन के समय मूल्य" के लिए किया गया है। संक्षेप में, "संवितरण" धन होना चाहिए और "धन के समय मूल्य" के लिए विचार के खिलाफ होना चाहिए, जिसका अर्थ है कि यह तथ्य कि ऐसा धन अब ऋणदाता के पास नहीं है, बल्कि उधारकर्ता के पास है, जो तब धन का उपयोग करता है। अब तक, यह स्पष्ट है कि एक

आवंटी के रूप में धन "वितरित" करता है अचल संपत्ति परियोजना के निर्माण के लिए किया गया अग्रिम भुगतान। हमें थॉमस पी. फिच द्वारा 'डिक्शनरी ऑफ बैंकिंग टर्म्स' *(*दूसरा संस्करण*)* दिखाया गया था जिसमें 'पैसे के लिए समय मूल्य' को इस प्रकार परिभाषित किया गया थाः

"वर्तमान मूल्यः किसी भुगतान का आज का मूल्य या भविष्य की किसी निर्दिष्ट तिथि पर देय और देय भुगतान राशि की एक धारा, *[2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

डिस्काउंट रेट की चक्रवृद्धि ब्याज दर से छूट।

इसे पैसे का समय मूल्य भी कहा जाता है। नकदी प्रवाह की एक धारा का आज का मूल्य समय के साथ प्राप्त या सहेजे जाने वाले नकदी प्रवाह के योग से कम है। वर्तमान मूल्य लेखांकन का व्यापक रूप से डिस्कॉउंटेड कैश फ्लो विश्लेषण में उपयोग किया जाता है।

62. श्री कृष्णन वेणुगोपाल हमें स्लॉटर और मे द्वारा एल. एम. ए. के निवेश ग्रेड समझौतों के लिए ए. सी. टी. उधारकर्ता की मार्गदर्शिका पर ले गए। *(* पाँचवाँ संस्करण, *2017)*। इस पुस्तक में "वित्तीय ऋण" को इस प्रकार परिभाषित किया गया हैः

"वित्तीय ऋण की परिभाषा *(*निवेश श्रेणी*)*

समझौते*)* "वित्तीय ऋण 'का अर्थ है इसके लिए या इसके लिए कोई ऋण

सम्मानः *(* क*)* उधार लिए गए धन;

(बी*)* किसी भी स्वीकृति क्रेडिट के तहत स्वीकृति द्वारा जुटाई गई कोई भी राशि

सुविधा या डिमटेरियलाइज्ड समकक्ष;

(ग*)* किसी भी नोट खरीद सुविधा या बांड, नोट, डिबेंचर, ऋण स्टॉक या किसी भी समान साधन के जारी होने के अनुसार जुटाई गई कोई राशि;

(घ*)* किसी पट्टे या किराया खरीद अनुबंध के संबंध में किसी भी दायित्व की राशि जो जी. ए. ए. पी. के अनुसार होगी,

तुलनपत्र दायित्व के रूप में माना जाए *[(*किसी भी दायित्व के अलावा*)*

पट्टे या किराया खरीद अनुबंध के संबंध में जो लागू जी. ए. ए. पी. के अनुसार *[1* जनवरी *2019* से पहले*] /*

[इससे पहले *[]]/[]* को एक परिचालन पट्टे के रूप में माना गया है*)];* पायनियर शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

(ङ*)* बेची गई या छूट प्राप्त *(*किसी भी प्राप्तियों के अलावा*)*

जिस हद तक उन्हें गैर-सहारा आधार पर बेचा जाता है*);*

(च*)* इस परिभाषा के किसी अन्य पैराग्राफ में संदर्भित किसी भी प्रकार के किसी अन्य लेनदेन *(*किसी भी अग्रिम बिक्री या खरीद समझौते सहित*)* के तहत जुटाई गई कोई भी राशि जिसमें वाणिज्यिक

ऋण का प्रभाव*;*

(छ*)* के संबंध में किया गया कोई व्युत्पन्न लेन-देन

किसी भी दर या मूल्य में उतार-चढ़ाव के खिलाफ सुरक्षा या लाभ *(*और, किसी भी व्युत्पन्न के मूल्य की गणना करते समय*)*
लेन-देन, केवल बाजार मूल्य के लिए चिह्नित *(*या, यदि कोई वास्तविक राशि उस व्युत्पन्न लेनदेन की समाप्ति या समापन के परिणामस्वरूप देय है, तो उस राशि को ध्यान में रखा जाएगा*);*

(ज*)* गारंटी, क्षतिपूर्ति, बांड, स्टैंडबाय या दस्तावेजी ऋण पत्र के संबंध में कोई प्रति-क्षतिपूर्ति दायित्व या

किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा जारी कोई अन्य लिखत*;*

और

(i) पैराग्राफ *(*ए*)* में निर्दिष्ट किसी भी वस्तु के लिए किसी भी गारंटी या क्षतिपूर्ति के संबंध में किसी भी दायित्व की राशि

(ज*)* ऊपर।

63. जब धारा *5 (8)* के साथ तुलना की जाती है, तो यह स्पष्ट है कि धारा *5 (8)* की उत्पत्ति "वित्तीय ऋण" की परिभाषा के कारण हुई है।

जो निवेश श्रेणी समझौतों के उद्देश्यों के लिए निहित है। श्री वेणुगोपाल ने तर्क दिया कि जहां तक व्युत्पन्न लेनदेन का संबंध है, यह स्पष्ट है कि केवल धन ही धन के समय मूल्य और लेनदेन के लिए विचार के विरुद्ध दिया जाता है जो एक शुद्ध बिक्री समझौता है "उधारकर्ताओं" और "ऋणदाता" के बीच संभवतः धारा *5 (8)* में उल्लिखित किसी भी श्रेणी के भीतर फिट नहीं कहा जा सकता है। उन्होंने स्लॉटर और मे की पुस्तक के अंश पर दृढ़ता से भरोसा किया जो निकाले गए हैं।

नीचे दिया गया है:

"जुटाई गई कोई भी राशि जिसका वाणिज्यिक प्रभाव होता है

उधार लेना " लेन-देन की एक विस्तृत श्रृंखला को पैराग्राफ *(*एफ*)* द्वारा पकड़ा जा सकता है, जिसमें उदाहरण के लिए अग्रिम खरीद और मुद्रा की बिक्री *[2019] 10* एस. सी. आर. शामिल हैं।

और रेपो समझौते। सशर्त और ऋण बिक्री व्यवस्था को भी यहाँ शामिल किया जा सकता है जैसा कि कुछ भुनाने योग्य शेयर हो सकते हैं।

इस अंग का सटीक दायरा अनिश्चित हो सकता है। आदर्श रूप से, उधारकर्ता के दृष्टिकोण से, यदि ऋण की अतिरिक्त श्रेणियां हैं जिन्हें "वित्तीय ऋण" में शामिल किया जाना चाहिए, तो इनका विशेष रूप से वर्णन किया जाना चाहिए और इस कैच-सभी पैराग्राफ को हटा दिया जाना चाहिए। कुछ मजबूत उधारकर्ता उस स्थिति को प्राप्त करते हैं। हालांकि, अधिकांश

"कैच-ऑल" को स्वीकार करने की आवश्यकता है और इसलिए इसकी आवश्यकता होगी

विचार करें कि उनकी कौन सी देनदारियाँ इसके द्वारा पकड़ी जा सकती हैं, और क्या

विशिष्ट बहिष्करणों की आवश्यकता हो सकती है।

64. श्री वेणुगोपाल ने हमें जो पढ़ा है उससे जो स्पष्ट है वह यह है कि लेन-देन की एक विस्तृत श्रृंखला को पैराग्राफ *(एफ)* द्वारा समाहित किया जाता है और पैराग्राफ *(एफ)* का सटीक दायरा अनिश्चित है। समान रूप से, पैराग्राफ *(एफ)* एक "कैच ऑल" प्रावधान प्रतीत होता है जो वास्तव में प्रकृति में अवशिष्ट है, और

जो उसके भीतर ऐसे लेन-देन शामिल होंगे जो वास्तव में धारा *5 (8)* के किसी अन्य उपखंड के अंतर्गत नहीं आते हैं।

65. और अब धारा *5 (8) (च)* की सटीक भाषा पर आते हैं। सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण, उपखंड एक अवशिष्ट प्रावधान प्रतीत होता है जो

प्रकृति में "सभी को पकड़ें" है। यह "किसी भी राशि" और "किसी भी अन्य लेन-देन" शब्दों से स्पष्ट है, जिसका अर्थ है कि जो राशि "लेन-देन" के तहत "जुटाई" जाती है, जो किसी अन्य खंड में शामिल नहीं है, वह वित्तीय ऋण के बराबर होगी यदि उनका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव होता है। "लेन-देन" अभिव्यक्ति को संहिता की धारा *3 (33)* द्वारा निम्नानुसार परिभाषित किया गया है:

(33) " लेन-देन में एक समझौता या व्यवस्था शामिल है

परिसंपत्तियों, या निधियों, वस्तुओं या सेवाओं के हस्तांतरण के लिए लिखना,

निगमित देनदार से या उसके पास; जैसा कि
विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल ने सही तर्क दिया,

"कोई अन्य लेन-देन" अभिव्यक्ति में निगमित देनदार को धन के हस्तांतरण के लिए लिखित में एक व्यवस्था शामिल होगी और इस प्रकार स्पष्ट रूप से अचल संपत्ति डेवलपर्स को आवंटनकर्ताओं द्वारा विभिन्न चरणों में किश्तों का भुगतान करने पर किस तरह की वित्तपोषण व्यवस्था शामिल होगी।

निर्माण, ताकि वे स्वयं परियोजना को आंशिक या पूरी तरह से निधि दे सकें।

66. इस प्रकार पठित उपखंड *(च)* धारा *5 (8)* में उन लेन-देनों के तहत जुटाई गई राशियों को शामिल किया जाएगा जो जरूरी नहीं कि ऋण पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड हों।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

लेन-देन, जब तक कि उनका उधार लेने का व्यावसायिक प्रभाव हो। हमें कॉलिन्स इंग्लिश डिक्शनरी एंड थिसॉरस *(*दूसरा*)* के लिए संदर्भित किया गया था।

संस्करण, *2000)* "उधार" अभिव्यक्ति के अर्थ और "वाणिज्यिक" अभिव्यक्ति के अर्थ के लिए। वे नीचे दिए गए हैं:

"उधार-*vb 1.* प्राप्त करने या प्राप्त करने के लिए *(*कुछ, जैसे पैसा*)*

पर्याप्त उधार लें। ' *XXX XXXXX*

"वाणिज्यिक। -ए. जी. *1.* या वाणिज्य में लगे हुए। *2.* विज्ञापनदाता द्वारा प्रायोजित या भुगतान किया गयाः वाणिज्यिक टेलीविजन। *3.*मुख्य उद्देश्य के रूप में लाभ होनाः व्यावसायिक संगीत। *4. (* रसायन आदि*)* उद्योग में उपयोग के लिए अपरिष्कृत और थोक में उत्पादित।

5. रेडियो पर व्यावसायिक रूप से प्रायोजित विज्ञापन या

टेलीविजन "।

67. इन परिभाषाओं के अवलोकन से पता चलेगा कि भले ही याचिकाकर्ताओं का यह कहना सही हो कि "उधार लेना" अस्थायी उपयोग के लिए धन का ऋण है, लेकिन जरूरी नहीं कि उनका यह कहना सही हो कि लेन-देन ऋणदाता को धन वापस दिए जाने में समाप्त होना चाहिए। "उधार" अभिव्यक्ति इतनी व्यापक है कि इसमें घर खरीदारों द्वारा एक रियल एस्टेट डेवलपर को "अस्थायी उपयोग" के लिए दिए गए अग्रिम को शामिल किया गया है, यानी निर्माण परियोजना में उपयोग के लिए जब तक कि यह समझौते द्वारा अभिप्रेत है।

घर खरीदारों को पैसे वापस करने के बराबर कुछ देना। इन मामलों में "कुछ समकक्ष" स्पष्ट रूप से फ्लैट/अपार्टमेंट है। "वाणिज्यिक प्रभाव" अभिव्यक्ति भी महत्वपूर्ण है। व्यावसायिक "

आम तौर पर उनके मुख्य उद्देश्य के रूप में लाभ वाले लेनदेन शामिल होते हैं। इसलिए, धागे को एक साथ जोड़ते हुए, जब तक एक अचल संपत्ति समझौते के तहत एक राशि "जुटाई" जाती है, जो मुख्य उद्देश्य के रूप में लाभ के साथ की जाती है, ऐसी राशि को धारा *5 (8) (*एफ*)* के भीतर शामिल किया जाएगा क्योंकि डेवलपर और घर खरीदार के बीच बिक्री समझौते में होगा

"उधार लेने के व्यावसायिक प्रभाव में, अस्थायी उपयोग के लिए पैसे का अग्रिम भुगतान किया जाता है ताकि ऋणदाता को एक फ्लैट/अपार्टमेंट वापस दिया जा सके।

दोनों पक्षों के समान "वाणिज्यिक" हित हैं-अचल संपत्ति विकासकर्ता जो अपार्टमेंट की बिक्री पर लाभ कमाना चाहता है, और फ्लैट/अपार्टमेंट खरीदार जो अपार्टमेंट की बिक्री से लाभ उठा रहा है।

68. हालाँकि, डॉ. सिंघवी ने नवंबर, *2015* की दिवालियापन कानून सुधार समिति की रिपोर्ट पर दृढ़ता से भरोसा किया और 'बॉक्स *5.2*-आई. आर. पी. के लिए ट्रिगर' का विशेष पैराग्राफ *3* जिसमें कहा गया है कि वित्तीय लेनदार वे व्यक्ति हैं जहां देनदार का दायित्व उत्पन्न होता है।

"केवल" वित्तीय लेनदेन से। यह समिति की रिपोर्ट, जिसके कारण संहिता लागू हुई, संहिता के प्रावधानों को समझने में एक महत्वपूर्ण मार्गदर्शक है। हालांकि, जहां संहिता के प्रावधान, जैसा कि संहिता के उद्देश्यों के आलोक में समझा जाता है, स्पष्ट हैं, यह तथ्य कि एक विशाल रिपोर्ट से एक शब्द उठाया जाता है जो यह इंगित करता है कि सभी वित्तीय लेनदारों के पास ऐसे देनदार होने चाहिए जिन पर वित्तीय लेनदेन से "पूरी तरह से" धन बकाया है, संभवतः संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* की सरल भाषा को नकारने का प्रभाव नहीं हो सकता है। वास्तव में, जो महत्वपूर्ण है वह यह है कि कोड को ट्रिगर करने की सीमा को जानबूझकर कम रखा जाता है-केवल एक पर।

घर खरीदारों को धारा *5 (8) (*च*)* के भीतर शामिल किया जाएगा या नहीं, इन संदेहों को स्पष्ट रूप से यह कहकर दूर करना सबसे अच्छा था कि वे करेंगे। धारा *5 (8) (*च*)* में एक स्पष्टीकरण जोड़कर इस तरह से शामिल किया जाए। संयोगवश, दिवाला विधि समिति को स्वयं इसमें कोई संदेह नहीं था कि

' आबंटियों द्वारा परियोजना के वित्तपोषण के लिए, वे मूल रूप से अधिनियमित संहिता की धारा *5 (8) (*च*)* के अंतर्गत आते हैं।

70. और अब याचिकाकर्ताओं की ओर से कुछ अन्य तर्कों को पूरा करने की आवश्यकता है। विद्वान वकील के अनुसार

याचिकाकर्ताओं, अभिव्यक्ति "का अर्थ है और इसमें शामिल है" यह इंगित करेगा कि परिभाषा खंड संपूर्ण है, और ऐसा होने पर, विदेशी विषय है।

घर खरीदार जैसी चीज़ों को उसमें नहीं डाला जा सकता है। इस प्रस्ताव के लिए वे पी. कासिलिंगम और ओआरएस पर निर्भर थे। वी.

पी. एस. जी. कॉलेज वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*च्नोलॉजी और ओआरएस। *(1995)* सपं. *(2)* एस. सी. सी. *348* पैरा *19* ई पर इस न्यायालय ने निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

" 19. हम सबसे पहले अधिनियम और नियमों के प्रावधानों के आधार पर श्री राव द्वारा आग्रह किए गए विवाद पर विचार करेंगे। इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा *1* के खंड *(3)* को देखते हुए अधिनियम सभी निजी कॉलेजों पर लागू होता है। हालांकि, अधिनियम में 'कॉलेज' शब्द को परिभाषित नहीं किया गया है। अभिव्यक्ति "निजी महाविद्यालय" को परिभाषित किया गया है

धारा *2* का खंड *(8)* जो किसी के अभाव में हो सकता है एक विपरीत इरादे का संकेत, सहित सभी कॉलेजों को शामिल करता है

एजुकेशन कॉलेज, ओरिएंटल कॉलेज, स्कूल ऑफ इंस्टीट्यूट ऑफ सोशल वर्क एंड म्यूजिक कॉलेज। नियम *2 (*बी*)* में विभिन्न प्रकार के कॉलेजों की गणना करते हुए नियम बनाने वाले प्राधिकरण ने जानबूझकर उक्त परिभाषा में पेशेवर और तकनीकी कॉलेजों को शामिल करने से परहेज किया है। यह आग्रह किया गया है कि नियम *2 (*बी*)* में "अर्थ और शामिल" अभिव्यक्ति का उपयोग किया गया है जो इंगित करता है कि परिभाषा समावेशी प्रकृति की है और इसमें ऐसी श्रेणियां भी शामिल हैं जिनका उसमें स्पष्ट रूप से उल्लेख नहीं किया गया है। हम सहमत नहीं हो सकते। एक विशेष अभिव्यक्ति को अक्सर विधानमंडल द्वारा 'अर्थ' या 'शामिल' शब्द का उपयोग करके परिभाषित किया जाता है। कभी-कभी 'अर्थ और शामिल' शब्दों का उपयोग किया जाता है। 'मतलब' शब्द का उपयोग इंगित करता है कि 'परिभाषा एक कठिन-और-तेज़ परिभाषा है, और अभिव्यक्ति को इसके अलावा कोई अन्य अर्थ नहीं दिया जा सकता है।

परिभाषा "। *(* देखिए: गफ वी. गफ *[(1891) 2* क्यू. बी. *665: 60* एल. जे. क्यू. बी. *726];* पंजाब भूमि विकास और सुधार निगम।

लिमिटेड वी. पीठासीन अधिकारी, श्रम न्यायालय *[(1990) 3* एस. सी. सी. *682,717: 1991* एस. सी. सी. *(*एल एंड एस*) 71]*।*)* 'सम्मिलित' शब्द का उपयोग करते समय,

परिभाषित अभिव्यक्ति के अर्थ को बढ़ाता है ताकि

न केवल उन चीजों को समझें जो वे अपने प्राकृतिक महत्व के अनुसार दर्शाती हैं, बल्कि उन चीजों को भी समझें जिन्हें खंड घोषित करता है कि वे शामिल करेंगे। दूसरी ओर, "अर्थ और शामिल" शब्द "उस अर्थ की एक विस्तृत व्याख्या को इंगित करते हैं, जिसे अधिनियम के उद्देश्यों के लिए, इन शब्दों या अभिव्यक्तियों के साथ अनिवार्य रूप से जोड़ा जाना चाहिए"। *(* देखिए: दिलवर्थ वी. के आयुक्त डाक टिकट *[1899* एसी *99,105-106: (1895-9)* सभी ई. आर. प्रतिनिधि विस्तार *1576] [2019] 10* एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

(लॉर्ड वॉटसन*);* महालक्ष्मी ऑयल मिल्स बनाम। ए. पी. राज्य *[(1989) 1* एस. सी. सी. *164,169: 1989* एस. सी. सी. *(*कर*) 56]* नियम *2 (*बी*)* में "अर्थ और शामिल" शब्दों का उपयोग, इसलिए, सुझाव देगा कि

'कॉलेज' की परिभाषा का उद्देश्य संपूर्ण होना है और व्यापक नहीं है और इसमें केवल नियम *2 (*बी*)* और अन्य शैक्षणिक संस्थानों में निर्दिष्ट श्रेणियों में आने वाले शैक्षणिक संस्थान शामिल होंगे।

निजी इंजीनियरिंग महाविद्यालयों को खोलना और चलाना तकनीकी शिक्षा और प्रशिक्षण बोर्ड के माध्यम से नियंत्रित

और तकनीकी शिक्षा निदेशक के अनुसार ए. आई. सी. टी. ई. द्वारा समय-समय पर जारी किए गए निर्देश। जैसा कि देखा गया है।

इससे पहले अनुदान-सहायता संहिता में ऐसे प्रावधान हैं जो कई मायनों में उसी क्षेत्र को शामिल करते हैं जो अधिनियम में शामिल है और

उन प्रावधानों के उचित कार्यान्वयन के कार्यों के साथ। यह दिखाने के लिए कुछ भी नहीं है कि उक्त व्यवस्था काम नहीं कर रही थी संतोषजनक रूप से ताकि अधिनियम और नियमों द्वारा शुरू की जाने वाली प्रणाली द्वारा प्रतिस्थापित किया जा सके। दूसरी ओर नियम *2 (घ),*

एक संकेत देता है कि परेशान करने का कोई इरादा नहीं था निजी इंजीनियरिंग कॉलेजों के संबंध में मौजूदा व्यवस्था

क्योंकि उस नियम में 'निदेशक' शब्द का अर्थ कॉलेजिएट शिक्षा के निदेशक के रूप में परिभाषित किया गया है। तकनीकी निदेशक

उक्त परिभाषा में शिक्षा को शामिल नहीं किया गया है जो यह दर्शाता है कि जो संस्थान महाविद्यालय निदेशालय के नियंत्रण में हैं केवल शिक्षा को अधिनियम के दायरे में लाया जाना है और तमिलनाडु राज्य में नियम और तकनीकी शिक्षा संस्थान जो तकनीकी शिक्षा निदेशक द्वारा नियंत्रित हैं, वे ऐसे नहीं हैं।

ढका हुआ "।

71. दूसरी ओर, विद्वत अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल ने कृषि उत्पादन मंडी समिति और इंडस्ट्रीज *(1993)* सप्लीमेंट *(3)* एस. सी. सी. *361 (2)* के संदर्भ में यह दलील दी, जिसमें ग्राफ *5* और *12* पर इस न्यायालय ने कहाः

" 5. अधिनियम की धारा *2 (ए)* 'कृषि उपज' को परिभाषित करती है और निम्नानुसार पढ़ती हैः

" 2. ((क) 'कृषि उपज' से ऐसी उपज की वस्तुएं अभिप्रेत हैं -

कृषि, बागवानी, विटिकल्चर, मधुमक्खी पालन, रेशम उत्पादन,

मत्स्य पालन, पशुपालन या वन जैसा कि पायनियर अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड में निर्दिष्ट किया गया है।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

अनुसूची, और इसमें ऐसी दो या अधिक वस्तुओं का मिश्रण शामिल है, और संसाधित रूप में ऐसी कोई भी वस्तु भी शामिल है, और आगे

इसमें गुड़, खरगोश, शक्कर, खंडसरी और गुड़ शामिल हैं।

XXXXXXXX

12. हमने पक्षों की ओर से दी गई दलीलों पर विचार किया है और रिकॉर्ड का अध्ययन किया है। अधिनियम की धारा *2 (ए)* के तहत कृषि उपज की परिभाषा का अवलोकन

यह दर्शाता है कि कृषि उपज की वस्तुओं के अलावा,

बागवानी, विटिकल्चर, पिकनिकल्चर, रेशम उत्पादन, मत्स्य पालन, पशुपालन या वन जो अनुसूची में निर्दिष्ट हैं,

परिभाषा में आगे 'दो या दो से अधिक ऐसी वस्तुओं का मिश्रण शामिल है' और उसके बाद 'इसमें ऐसी किसी भी वस्तु को प्रो में लेना शामिल है।

'मतलब' और 'शामिल' शब्दों की ऐसी परिभाषा दी जानी चाहिए
व्यापक अर्थ और ऐसी परिभाषा में निहित या शामिल वस्तुओं तक संपूर्ण या प्रतिबंधित नहीं है। इस प्रकार उपरोक्त परिभाषा में 'कृषि समृद्ध उत्पाद' का अर्थ अनुसूची में निर्दिष्ट कृषि के किसी भी उत्पाद तक ही सीमित नहीं है, बल्कि ऐसी वस्तुओं में भी है जो संसाधित रूप में अस्तित्व में आती हैं और आगे ऐसी वस्तुओं को शामिल करती हैं जिन्हें गुड़, खरगोश, शक्कर कहा जाता है।

खंडसरी और गुड़ "।

72. कानून का यह कथन, जैसा कि ऊपर दिए गए उद्धरण से देखा जा सकता है, किसी भी प्राधिकरण के उद्धरण के बिना है। वास्तव में, जागीर सिंह में

& ओआरएस। वी. बिहार राज्य और अन्र। *(1976) 2* पैराग्राफ *11* और *19* से *21* पर एस. सी. सी. *942* और महालक्ष्मी ऑयल मिल्स बनाम। आंध्र प्रदेश राज्य और अन्य। *(1989) 1* एस. सी. सी. *164*, पैराग्राफ *8* और *11* में *(*जिसे पी. कासिंगम *(ऊपर)* में उद्धृत किया गया है*)*, इस न्यायालय ने परिभाषा खंडों को निर्धारित किया है जहां अभिव्यक्ति "का अर्थ" के बाद कुछ शब्द थे, जिसके बाद अभिव्यक्ति "आई और" के बाद अन्य शब्द शामिल हैं, जैसा कि कृषि उत्पादन मंडी समिति *(ऊपर)* मामले में हुआ था। हाल के दो अन्य फैसलों में, भारत कॉप। बैंक *(*मुंबई*)* लिमिटेड बनाम कॉप। बैंक कर्मचारी संघ *(2007) 4* एस. सी. सी. *685*, पैराग्राफ *12* और *23* पर, और पश्चिम बंगाल राज्य और अन्य। वी. एसोसिएटेड कॉन्ट्रैक्टर्स *(2015) 1* एस. सी. सी. *32* पैराग्राफ *14* में, इस न्यायालय ने निर्णय दिया है कि जहां भी अभिव्यक्ति "का अर्थ है" के बाद अभिव्यक्ति आती है और इसमें शामिल है "चाहे अतिरिक्त शब्दों के साथ या बिना" का अर्थ "से" को अलग करना "शामिल है, ये *[2019] 10* एस. सी. आर.

वैधानिक व्याख्या, जैसा कि अभिव्यक्ति "और शामिल है" विषय मामलों की बात करती है जो आवश्यक रूप से परिभाषा के मुख्य भाग में प्रतिबिंबित नहीं हो सकते हैं। *73.* किसी भी मामले में, जैसा कि विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल श्रीमती माधवी दीवान द्वारा सही तर्क दिया गया था, विधायिका वर्जित नहीं है।

74. तब यह तर्क दिया गया कि बड़ी संख्या में निर्णयों पर भरोसा करते हुए कि धारा *5 (8) (*च*)* को उपखंड *(*ए*)* से *(*ई*)* और *(*जी*)* से *(*आई*)* के साथ एक समाज के रूप में माना जाना चाहिए, और इस तरह से यह केवल ऋण या अन्य वित्तीय लेनदेन को संदर्भित करेगा जिसमें दोनों ओर से धन शामिल होगा। यह फिर से इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए सही नहीं है कि धारा *5 (8) (*च*)* स्पष्ट रूप से एक अवशिष्ट "सभी को पकड़ने" का प्रावधान है, जिसमें उन मामलों को शामिल किया गया है जो अन्य उपखंडों में शामिल नहीं हैं। अन्यथा भी, संपत्ति शुल्क नियंत्रक *v.* कांतिलाल त्रिकमलाल *(1976) 4* एस. सी. सी. *643*, इस न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया है कि जब कोई अभिव्यक्ति अवशिष्ट होती है, तो न्याय का उल्लंघन होता है।

जेनरिस लागू नहीं होगा। यह इस प्रकार आयोजित किया गया थाः

"21 ..... हमें स्पष्टीकरण में "अन्य अधिकार" अभिव्यक्ति पर भी जोर देना होगा जो व्यापक महत्व का है और नहीं हो सकता है

इसे "ऋण" के साथ पढ़ने से संकुचित हो जाता है। " "अन्य अधिकार", संदर्भ में, स्पष्ट रूप से व्यापक होने के लिए है।

अवधारणा और इसलिए कुछ विपरीत सुझाव देता है

इजसडेम जेनरिस नियम के अनुप्रयोग का इरादा।

हम एक शहरी भूमि और इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड बना सकते हैं। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

"एक अस्वीकृति इस उद्देश्य के लिए एक अधिकार का उन्मूलन है। यद्यपि अस्वीकार करने वाले व्यक्ति को कभी भी कोई अधिकार नहीं होता है

संपत्ति में, उसे इसे प्राप्त करने का अधिकार है, यह अवैध अधिकार धारा *45 (2)* के प्रयोजनों के लिए एक 'अधिकार' है। इजसडेम जेनरिस नियम 'ऋण या अन्य अधिकार' शब्दों पर लागू नहीं होता है और 'अधिकार' शब्द व्यापक महत्व का शब्द है। इसके अलावा, 'मृतक की कीमत पर' अभिव्यक्ति का उपयोग एक सामान्य और प्राकृतिक तरीके से किया जाता है और यह न केवल उन मामलों को शामिल करने के लिए उपयुक्त है जहां बुझाने में मृतक को उसके लाभ का नुकसान होता है।

पहले से ही आनंद लिया, लेकिन वे भी जहाँ से यह उसे रोकता है लाभ प्राप्त करना "।

इसके अलावा, सुब्रमण्यम स्वामी बनाम। भारत संघ *(2016) 7* एस. सी. सी. उनके न्यायालय ने निर्णय दिया:

"70. अनुच्छेद *19 (2)* के संदर्भ में जिस अन्य पहलू पर प्रकाश डाला जा रहा है, वह यह है कि मानहानि की कल्पना भले ही आपराधिक अपराध को शामिल करने के लिए की गई हो, लेकिन इसमें "अपराध करने के लिए उकसाने" की क्षमता होनी चाहिए। विस्तार से कहने के लिए, प्रस्तुतिकरण शब्द "उकसाने के लिए" है।

एक अपराध का कारण बनता है "विशेषताओं को देने के लिए पढ़ा जाना चाहिए और

"मानहानि" शब्द के लिए आपराधिकता की विशेषताएँ। इसमें शांति और सार्वजनिक व्यवस्था के उल्लंघन की क्षमता होनी चाहिए। यह आग्रह किया गया है कि अनुच्छेद *19* के खंड *(2)* का इरादा एक शिकायत के संबंध में एक सार्वजनिक कानून उपचार को शामिल करना है जिसमें

सामूहिक प्रभाव लेकिन के तहत एक कार्रवाई योग्य दावे के रूप में नहीं एक व्यक्ति द्वारा सामान्य कानून और इसलिए, शब्द

"मानहानि "को उस संदर्भ में समझना होगा, जैसे कि

आदेश दिया। विद्वान वरिष्ठ वकील श्री राव ने चतुराई से प्रचार किया कि जब तक "मानहानि" शब्द को इस तरह से नहीं समझा जाता है एक समाज के सिद्धांत को लागू करना, पोषित और

बोलने और अभिव्यक्ति की स्वतंत्रता का प्राकृतिक अधिकार जिसे अनुच्छेद *19 (1) (ए)* के तहत मान्यता दी गई है, पूरी तरह से खतरे में होगा। विद्वान ए. एस. जी. श्री नरसिम्हा तर्क देंगे कि निर्माण का उक्त नियम "मानहानि" शब्द के अर्थ को समझने के लिए लागू नहीं होगा। यह ध्यान दिया जाए, जबकि इसका अर्थ है

अनुच्छेद *19 (2)* का प्रावधान, न्यायालय का कर्तव्य है कि वह *[2019] 10* एस. सी. आर. में रखे।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

संविधान की उदात्त भावना, आवश्यक पहलुओं, मूल्य और दर्शन को देखें। इसमें कोई संदेह नहीं है कि सिद्धांत संविधान को समझने और व्याख्या करने के लिए किसी भी समाज का सहारा लिया जा सकता है, लेकिन सिद्धांत को लागू करते समय, उक्त सिद्धांत की रूपरेखा और प्रयोज्यता के दायरे को ध्यान में रखना होगा।

71. बम्बई राज्य बनाम। अस्पताल मजदूर सभा *[*बॉम्बे राज्य बनाम। अस्पताल मजदूर सभा, आकाशवाणी *1960* एससी *610: (1960) 2* एस. सी. आर. *866],* यह अभिनिर्धारित किया गया है कि यह ध्यान में रखा जाना चाहिए कि समाज केवल निर्माण का एक नियम है और यह उन मामलों में प्रबल नहीं हो सकता है जहां यह स्पष्ट है कि परिभाषित शब्द के दायरे को तदनुसार व्यापक बनाने के लिए व्यापक शब्दों का जानबूझकर उपयोग किया गया है। यह केवल वहाँ है जहाँ का इरादा है

संकीर्ण महत्व के शब्दों के साथ व्यापक शब्दों को जोड़ने में विधायिका संदिग्ध है, या अन्यथा स्पष्ट नहीं है कि

निर्माण उपयोगी रूप से लागू किया जा सकता है। इसे वहाँ भी लागू किया जा सकता है जहाँ व्यापक महत्व के शब्दों का अर्थ संदिग्ध है; लेकिन, जहाँ व्यापक शब्दों का उपयोग करने में विधायिका का उद्देश्य स्पष्ट और अस्पष्टता से मुक्त है, वहाँ विचाराधीन निर्माण के नियम को सेवा में नहीं डाला जा सकता है। *72.* बैंक ऑफ इंडिया बनाम। विजय ट्रांसपोर्ट *[*बैंक ऑफ इंडिया बनाम। विजय ट्रांसपोर्ट, *1988* एस. सी. सी. *47:* ए. आई. आर. *1988* एस. सी. *151],* न्यायालय इस तर्क पर विचार कर रहा था कि एक शाब्दिक व्याख्या हमेशा एक क़ानून में एक प्रावधान की एकमात्र व्याख्या नहीं होती है और न्यायालय को यह तय करने के लिए उस सेटिंग को देखना होता है जिसमें शब्दों का उपयोग किया जाता है और जिन परिस्थितियों में कानून पारित किया गया है कि क्या वास्तव में उपयोग किए गए शब्दों के पीछे कुछ निहित है जो उपयोग किए गए शब्दों के शाब्दिक अर्थ को नियंत्रित करेगा। उक्त प्रयोजन के लिए, आर. एल. अरोड़ा *(2) v.* पर निर्भरता रखी गई थी। यू. पी. राज्य *[*आर. एल. अरोड़ा *(2)* बनाम। उत्तर प्रदेश राज्य *(1964) 6* एस. सी. आर. *784:* ए. आई. आर. *1964* एस. सी. *1230]* उक्त पहलू पर विचार करते हुए, न्यायालय ने

इस प्रकार देखा गयाः *(* विजय ट्रांसपोर्ट मामला *[*बैंक ऑफ इंडिया बनाम। विजय

परिवहन, *1988* पूरक एस. सी. सी. *47:* ए. आई. आर. *1988* एस. सी. *151],* एस. सी. सी. पी. *51* , पैरा *11)*
" 11. ..... यह हो सकता है कि किसी कानून के प्रावधान के शब्दों की व्याख्या करते समय, जिस व्यवस्था में ऐसे शब्द रखे गए हैं, उस पर विचार किया जा सकता है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि भले ही जिन शब्दों की व्याख्या की जानी है, वे एक स्पष्ट अर्थ व्यक्त करते हैं, एक शहरी भूमि और बुनियादी ढांचा लिमिटेड।

एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

फिर भी सेटिंग के कारण उन्हें एक अलग व्याख्या या अर्थ दिया जाना चाहिए। दूसरे शब्दों में, जबकि कानून के शब्दों की व्याख्या के लिए कभी-कभी शब्दों की स्थापना आवश्यक हो सकती है, लेकिन इस न्यायालय द्वारा यह निर्णय नहीं दिया गया है कि यह व्याख्या का एकमात्र और निश्चित तरीका है।

73. गॉडफ्रे फिलिप्स इंडिया लिमिटेड बनाम में संविधान पीठ। यू. पी. राज्य *[*गॉडफ्रे फिलिप्स इंडिया लिमिटेड बनाम। उत्तर प्रदेश राज्य *(2005) 2* एस. सी. सी. *515]* ने निर्माण के उपरोक्त नियम पर अपनी राय व्यक्त करते हुए कहाः *(* एससीसी पीपी। *550 & 551 ,* पैरा *81* और *83)*

"81. हम इस बात से अवगत हैं कि समाज को असंवेदनशील कहने का सिद्धांत तब तक विश्वासघाती हो सकता है जब तक कि उन "समाजों" के बारे में पता न चल जाए जिनसे "समाज" संबंधित हैं। जोखिम तब मौजूद हो सकता है जब कोई नहीं होता है

"समाजों" का सुझाव देने के लिए निकटता को छोड़कर अन्य कारक। लेकिन जहाँ, यहाँ के रूप में, व्यापक अर्थ का एक शब्द है जो अस्पष्टता से मुक्त नहीं है, वहाँ "सहित" जैसे शब्दों का जोड़ है समाजों का पर्याप्त संकेत। जैसा कि हमने कहा है, वर्तमान संदर्भ में "शामिल" शब्द शामिल शब्द के साथ एक समानता या साझा विशेषताओं या विशेषताओं को इंगित करता है।

*****

83. अतः सामान्य सिद्धांतों के अनुप्रयोग पर

व्याख्या में, हम यह मानेंगे कि सूची *II* की प्रविष्टि *62* में "विलासिता" शब्द का अर्थ है उस चीज़ का आनंद लेने या उसमें लिप्त होने की गतिविधि जो महंगी है या जिसे आम तौर पर समाज के एक औसत सदस्य की आवश्यक आवश्यकताओं से परे माना जाता है, न कि विलासिता की वस्तुओं के रूप में। *74.* इस मोड़ पर, हम ध्यान दे सकते हैं कि अहमदाबाद *(*पी*)* प्राथमिक शिक्षक संघ में। वी. प्रशासनिक अधिकारी *[*अहमदाबाद *(*पी*)* प्राथमिक शिक्षक संघ। वी. प्रशासनिक अधिकारी *(2004) 1* एस. सी. सी. *755: 2004* एस. सी. सी. *(*एल. एंड. एस.*)*.....। इस संबंध में, हम न्यायमूर्ति जी. पी. सिंह के सिद्धांतों के एक अंश का उल्लेख कर सकते हैं।

सांविधिक व्याख्या *[(13* वीं संस्करण, *2012) 509।]* जहाँ विद्वान लेखक ने दिए गए स्पष्ट स्पष्टीकरण का उल्लेख किया है

गजेंद्रगडकर, जे. हम इसे पुनः प्रस्तुत करना उचित समझते हैं

परिच्छेदः

"यह एजुस्डेम जेनरिस के नियम की तुलना में एक व्यापक नियम है; बल्कि बाद वाला नियम केवल पूर्व का एक अनुप्रयोग है। गजेंद्रगडकर, जे. ने इस नियम को निम्नलिखित शब्दों में स्पष्ट रूप से समझायाः

'मैक्सवेल के अनुसार यह नियम *[*मैक्सवेल, क़ानूनों की व्याख्या *(11* वीं संस्करण, *1962) 321।]* , इसका मतलब है कि जब दो या दो से अधिक शब्द जो समान अर्थ के लिए अतिसंवेदनशील होते हैं, युग्मित होते हैं

एक साथ, उन्हें उनके संज्ञानात्मक अर्थों में उपयोग किया जाता है। वे एक-दूसरे से अपना रंग लेते हैं, अर्थात अधिक सामान्य एक
कम के अनुरूप भावना तक सीमित है

जनरल "। " विद्वान लेखक ने आगे की चर्चा में
यह विचार व्यक्त किया है कि किसी शब्द के अर्थ का आकलन उस कंपनी से किया जाना है जिसे वह रखती है।

अर्थात् उनके तत्काल संबंध में पाए जाने वाले शब्दों का संदर्भ। यह तब लागू होता है जब दो या दो से अधिक शब्द समान अर्थों के लिए अतिसंवेदनशील होते हैं, एक साथ जोड़े जाते हैं, जिन्हें उनके शब्दों में पढ़ा और समझा जा सकता है।

संज्ञानात्मक भावना। *[* जी. पी. सिंह द्वारा वैधानिक व्याख्या के सिद्धांत *(8* वां संस्करण*) 379।]* एक समाज केवल निर्माण का एक नियम है और यह प्रबल नहीं हो सकता है जहां यह स्पष्ट है कि व्यापक और विविध व्युत्पत्ति का उपयोग जानबूझकर और जानबूझकर किया जाता है

प्रावधान। यह केवल तभी होता है जब और कहाँ का इरादा होता है

संकीर्णतम महत्व के शब्दों के साथ व्यापक शब्दों को जोड़ने में विधायिका संदिग्ध है या अन्यथा स्पष्ट नहीं है, कि समाज की
आवश्यकता उपयोगी है "।

75. इन निर्णयों को पढ़ने से यह स्पष्ट है कि एक समाज को केवल निर्माण का नियम होने के नाते वर्तमान मामले में लागू नहीं किया जा सकता है क्योंकि यह स्पष्ट है कि अवशिष्ट प्रावधान में व्यापक शब्दों का उपयोग जानबूझकर किया गया है, ताकि "वित्तीय" की परिभाषा का दायरा बनाया जा सके।

ऋण उन मामलों को समाहित करता है जो धारा *5 (8)* के अन्य उपखंडों में नहीं पाए जाते हैं। इसलिए इस तर्क को भी खारिज किया जाना चाहिए। *76.* यह एक काल्पनिक कल्पना के प्रभाव पर तर्कों से निपटने के लिए बना हुआ है। धारा *5 (8) (*च*)* में जोड़े गए स्पष्टीकरण के तहत, किसी अचल संपत्ति परियोजना के तहत किसी आवंटी से जुटाई गई किसी भी राशि को एक

उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव रखने वाली राशि।

77. हर उस मामले में जिसमें एक काल्पनिक कल्पना का अर्थ लगाया जाना है,

ईस्ट एंड पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड में एक सहमति निर्णय में लॉर्ड एस्क्विथ की टिप्पणियाँ।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

ड्वेलिंग्स कं. लिमिटेड बनाम फिन्सबरी बरो काउंसिल *(1952)* अपील मामले *109* उद्धृत किए गए हैं। ये टिप्पणियां इस प्रकार हैं:

"यदि आपको किसी काल्पनिक स्थिति को वास्तविक मानने के लिए कहा जाता है, तो आपको निश्चित रूप से, जब तक कि ऐसा करने से प्रतिबंधित नहीं किया जाता है, तब तक उन परिणामों और घटनाओं की वास्तविक रूप से कल्पना भी करनी चाहिए जो, यदि अनुमानित स्थिति वास्तव में मौजूद थी, तो अनिवार्य रूप से उससे उत्पन्न हुई होगी या उसके साथ हुई होगी। कानून कहता है कि आपको एक की कल्पना करनी चाहिए

कुछ स्थिति। यह नहीं कहता कि ऐसा करने के बाद, आप

जब बात आती है तो आपकी कल्पना को चौंका देना चाहिए या अनुमति देनी चाहिए

उस स्थिति के अपरिहार्य परिणाम "।

इन टिप्पणियों का इस न्यायालय के निर्णयों द्वारा समय-समय पर पालन किया गया है। *(* उदाहरण के लिए एम. वेणुगोपाल बनाम देखें।

प्रभागीय प्रबंधक, एल. आई. सी. *(1994) 2* एस. सी. सी. *323* पृष्ठ *329* पर*)*।

78. लेकिन तब यह तर्क दिया गया कि, आयकर आयुक्त, बॉम्बे बनाम पर भरोसा करते हुए। बॉम्बे ट्रस्ट कॉर्पोरेशन ए. आई. आर. *1930* पी. सी

54 55 साल की उम्र में, एक काल्पनिक कथा को पेश करने का कारण यह है कि उस काल्पनिक कथा का विषय वास्तव में ऐसा नहीं है, इसलिए संसद ऐसी विषय वस्तु को वास्तविक मानने की मांग करती है। इसी तरह के प्रभाव के. कामराजा नादर बनाम में अवलोकन हैं। कुंजू थेवर और ओआरएस। ए. आई. आर. *1958* एस. सी. *687* पैराग्राफ *28* पर, जहाँ इस न्यायालय ने इसे इस प्रकार रखाः

"हालाँकि, इस तरह की कानूनी कल्पना का प्रभाव यह है कि एक स्थिति जो अन्यथा प्राप्त नहीं होगी, उनके तहत प्राप्त मानी जाती है।

परिस्थितियाँ "।

79. दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड और ए. एन. आर. पर भरोसा करते हुए यह भी तर्क दिया गया था। वी. राजस्थान राज्य और अन्य। *(1996) 2* एस. सी. सी. *449,* कि एक काल्पनिक कल्पना केवल तथ्यों के बारे में हो सकती है और एक कानूनी स्थिति का अनुमान नहीं हो सकता है। यह आगे दैची सैंक्यो कंपनी लिमिटेड बनाम पर भरोसा करते हुए तर्क दिया गया था। जयराम चिगुरुपति और अन्य। *(2010) 7* एस. सी. सी. *449,* कि एक डीमिंग प्रावधान मुख्य प्रावधान का विनाशकारी नहीं हो सकता है और इसे इस तरह से नहीं माना जा सकता है।

80. दिल्ली क्लॉथ एंड जनरल मिल्स कंपनी लिमिटेड *(*उपरोक्त*)* पर करीब से नज़र डालने से पता चलता है कि यह निर्णय संक्षेप में श्री पृथ्वी कॉटन मिल्स लिमिटेड और अन्य मामलों में इस अदालत के फैसले का अनुसरण करता है। वी. ब्रोच

बरो म्युनिसिपैलिटी एंड ओआरएस। *1969 (2)* एस. सी. सी. *283,* जिसमें मान्य करने वाला *[2019] 10* एस. सी. आर.

विचाराधीन कानून ने उस दोष को ठीक नहीं किया था जिसे इंगित किया गया था। यह निर्णय के पैराग्राफ *16* और *17* को पढ़ने पर स्पष्ट हो जाता है जो इस प्रकार हैः

"16. वैधीकरण अधिनियम में यह प्रावधान है कि *1959* के अधिनियम की धारा *4* से *7* में या किसी निर्णय में कुछ भी निहित होने के बावजूद,

किसी भी अदालत, रायपुर और उम्मेदगंज के गाँवों के डिक्री, आदेश या निर्देश को हमेशा अस्तित्व में माना जाना चाहिए और वे सभी उद्देश्यों और सभी उद्देश्यों के लिए कोटा नगर पालिका की सीमाओं के भीतर मौजूद हैं। इस प्रावधान के लिए इस कानूनी स्थिति को समझने की आवश्यकता है कि रायपुर और उम्मेदगंज के गांव कोटा नगर पालिका की सीमा के भीतर आते हैं, न कि उन तथ्यों को, जिनसे यह कानूनी परिणाम निकलता है।

बह जाएगी। किसी कानूनी परिणाम को न तो माना जा सकता है और न ही उससे पहले की घटनाओं को माना जा सकता है। तथ्यों को माना जा सकता है और इसके बाद आने वाले कानूनी परिणाम भी देखे जा सकते हैं।

17. जब वैलिडेटिंग एक्ट पारित किया गया था तब धारा *4* से *7* क़ानून की पुस्तक में बिना किसी संशोधन के रह गई थी। उनके प्रावधान अनिवार्य थे। मान लीजिए कि उनका पालन नहीं किया गया था। नहीं का दोष

रायपुर और उम्मेदगंज के गाँवों के मामले में इन अनिवार्य प्रावधानों का पालन करना वैलिडेटिंग एक्ट द्वारा ठीक नहीं किया गया था। जैसा कि पृथ्वी कॉटन मिल्स लिमिटेड *[(1969) 2* एस. सी. सी. *283:* के मामले में संविधान पीठ द्वारा अभिनिर्धारित किया गया था, एक वैध सत्यापन कानून के पारित होने के लिए दोष का उपचार एक आवश्यक आवश्यकता थी। *(1970) 1* एस. सी. आर. *388]* इसलिए, यह अभिनिर्धारित किया जाना चाहिए कि वैधीकरण अधिनियम कानून की दृष्टि से गलत है और इसे निरस्त किया जाना चाहिए।

81. यह इस संदर्भ में कहा गया था कि कानूनी परिणाम की कल्पना को नहीं माना जा सकता है, जबकि इससे पहले के तथ्य

ऐसा परिणाम माना जा सकता है। वर्तमान मामले में, डीमिंग प्रावधान, जैसा कि हमारे द्वारा अभिनिर्धारित किया गया है, केवल वास्तविक कानूनी स्थिति का स्पष्टीकरण है जैसा कि वह पहले ही प्राप्त कर चुका है। वर्तमान मामला क़ानूनों को मान्य करने से बिल्कुल भी संबंधित नहीं है। अतः इस निर्णय का अनुपात इस मामले में लागू नहीं होगा।

82. समान रूप से, दाइची सैंक्यो कंपनी लिमिटेड *(*उपरोक्त*)* में, यह पाया गया कि भारतीय प्रतिभूति और विनिमय बोर्ड *(*शेयरों और अधिग्रहण का पर्याप्त अधिग्रहण*)* विनियम, *1997* के विनियम *2 (1) (*ई*)* के उप-खंड *(2)* में निहित डीमिंग प्रावधान "सामूहिक रूप से कार्य करने वाले व्यक्तियों" के विचार के विपरीत था, जिसके परिणामस्वरूप यह पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रैक्चर लिमिटेड था।

& एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

यह माना गया था कि एक काल्पनिक कल्पना बहुत ही अवधारणा को दूर नहीं कर सकती है मुख्य प्रावधान में निहित "सामूहिक रूप से कार्य करने वाले व्यक्तियों" का। हालाँकि, वर्तमान मामले में, "वित्तीय लेनदार" की अवधारणा को समाप्त करने की जगह, हम पहले ही पा चुके हैं कि डीमिंग प्रावधान केवल इस तथ्य को स्पष्ट करता है कि आबंटियों को इस रूप में माना जाना चाहिए:

" वित्तीय लेनदार "हमारे द्वारा पहले से दिए गए कारणों के लिए।

83. यद्यपि एक डीमिंग प्रावधान यह मान लेना है कि वास्तव में क्या नहीं है, जिससे विषय वस्तु को इस तरह से माना जाना आवश्यक है जैसे कि यह था

वास्तविक, फिर भी कई अधिकारियों और निर्णयों से पता चलता है कि एक काल्पनिक कल्पना का उपयोग किसी विशेष निर्माण को संदेह से परे रखने के लिए भी किया जा सकता है जो अन्यथा अनिश्चित हो सकता है। इस प्रकार, स्ट्राउड का शब्दों और वाक्यांशों का न्यायिक शब्दकोश *(*सातवां संस्करण, *2008),* "मानित" को निम्नानुसार परिभाषित करता है:

" मान लिया गया "-, जैसा कि वैधानिक परिभाषाओं में उपयोग किया जाता है" परिभाषित शब्द के अर्थ को उन चीजों तक विस्तारित करने के लिए जो सामान्य बोलचाल में नहीं दर्शाती हैं, अक्सर शब्दजाल या अधिनियम को कम करने के लिए एक सुविधाजनक उपकरण है, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि जहां भी इसका उपयोग किया जाता है, उसका वह प्रभाव होता है; मान लेने का मतलब केवल न्याय करना या निर्णय लेना है। किसी चीज़ के बारे में
किसी निष्कर्ष पर पहुँचते हैं, और जब किसी क़ानून में 'डीम' और 'डीम्ड' शब्दों का उपयोग किया जाता है, तो वे केवल उस प्रभाव या अर्थ को बताते हैं जो किसी पदार्थ या चीज़ का होता है-जिस तरह से इसका निर्णय लिया जाना है; यह कृत्रिमता या कल्पना को आयात करने की आवश्यकता नहीं है; यह हो सकता है

बस एक निर्विवाद निष्कर्ष का बयान हो।
84. हिन्दुस्तान कोऑपरेटिव हाउसिंग बिल्डिंग सोसाइटी में

सीमित वी। पंजीयक, सहकारी समितियाँ और ए. एन. आर. *(2009) 14* एस. सी. सी. *302,* इस न्यायालय ने कानूनी कल्पनाओं से निपटने में आम तौर पर पैराग्राफ *17* में बड़ी संख्या में अधिकारियों का हवाला दिया:

" 17. " 13. ..... जैसा कि ऊपर उल्लेख किया गया है, यह एक संभावित प्रावधान है। इस तरह का प्रावधान एक कानूनी कल्पना पैदा करता है। जैसा कि जेम्स, एल. जे. ने कहा था
लेवी, री, एक्स पी वाल्टन *[(1881) 17* सीएचडी *746: (1881-85)* सभी ईआर

प्रतिनिधि *548 (*सीए*)]: (* सीएच डी पी। *756)*

'..... जब कोई कानून यह अधिनियमित करता है कि कुछ किया गया माना जाएगा, जो वास्तव में और सच्चाई में नहीं किया गया था, तो अदालत यह पता लगाने के लिए हकदार और बाध्य है कि किस उद्देश्य के लिए और किन उद्देश्यों के बीच किया गया था।

किन व्यक्तियों को वैधानिक कल्पना का सहारा लेना है "।
उद्देश्य का पता लगाने के बाद वैधानिक कल्पना को पूरा प्रभाव दिया जाना चाहिए और इसे इसके तार्किक निष्कर्ष *[2019] 10* एस. सी. आर. तक ले जाया जाना चाहिए।

और उस उद्देश्य के लिए उन सभी तथ्यों को मान लेना उचित और आवश्यक भी होगा जिन पर केवल कल्पना ही काम कर सकती है। *[* एड। *:* यह

बाद वाला वाक्य जेम्स, एल. जे. द्वारा पूर्व वाल्टन, *(1881) 17 Ch D 746* में जो देखा गया था, उसका हिस्सा नहीं हैः *(1881-85)* सभी ई. आर. प्रतिनिधि *548 (*सी. ए.*)* लेकिन एक व्याख्या है जो द्वारा देखा गया था

बॉम्बे राज्य बनाम में उच्चतम न्यायालय। पांडुरंग विनायक, *1953* एस. सी. आर. *773* पी. *778.* अली एम. के. वी. भी देखें। केरल राज्य *(2003) 11* एस. सी. सी. *632: 2004* एस. सी. सी. *(*एल. एंड. एस.*) 136,* पी. *639* , पैरा *13]*।

[हिल वी. देखें। ईस्ट एंड वेस्ट इंडिया डॉक कं. *[(1884) 9* एसी *448 (*एचएल*)],* त्रावणकोर राज्य-कोच्चि बनाम। शनमुघा विलास काजू कारखाना *[*ए. आई. आर. *1953* एस. सी. *333],* अमेरिकन होम प्रोडक्ट्स कार्पोरेशन। वी. मैक लैबोरेटरीज *(*पी*)* लिमिटेड *[(1986) 1* एस. सी. सी. *465]* और पारायणकंडियाल एरावथ कानाप्रवन कल्लियानी अम्मा वी. के. देवी *[(1996) 4* एससीसी *76]*। अक्सर उद्धृत एक अंश में, लॉर्ड एस्क्विथ ने कहाः

'यदि आपको किसी काल्पनिक स्थिति को वास्तविक मानने के लिए कहा जाता है, तो आपको निश्चित रूप से, जब तक कि ऐसा करने से प्रतिबंधित नहीं किया जाता है, तब तक उन परिणामों और घटनाओं की वास्तविक रूप से कल्पना भी करनी चाहिए जो, यदि अनुमानित स्थिति वास्तव में मौजूद थी, तो अनिवार्य रूप से उससे उत्पन्न हुई होगी या उसके साथ हुई होगी। ..... क़ानून *[*कहता है*]* कि आपको एक निश्चित स्थिति की कल्पना करनी चाहिए*;* यह नहीं कहता कि ऐसा करने के बाद, आप

जब उस स्थिति के अपरिहार्य परिणाम की बात आती है तो आपको अपनी कल्पना को चौंका देना चाहिए या अनुमति देनी चाहिए। *(* ईस्ट एंड ड्वेलिंग्स कं. लिमिटेड बनाम देखें। फिन्सबरी बरो काउंसिल *[1952* एसी *109: (1951) 2* एसी पीपी पर सभी ईआर *587 (*एचएल*)]*। *132-33 .)*

..... "डीम्ड" शब्द का उपयोग आधुनिक काल में बहुत अधिक किया जाता है।

कानून। कभी-कभी इसका उपयोग एक के उद्देश्यों के लिए लगाया जाता है एक शब्द या वाक्यांश का एक कृत्रिम निर्माण जो अन्यथा प्रबल नहीं होगा। कभी-कभी इसका उपयोग किसी विशेष निर्माण को संदेह से परे रखने के लिए किया जाता है जो अन्यथा अनिश्चित हो सकता है।

कभी-कभी इसका उपयोग एक व्यापक विवरण देने के लिए किया जाता है जिसमें शामिल है कि क्या स्पष्ट है, क्या अनिश्चित है और क्या है, सामान्य अर्थों में, असंभव है।

[सेंट ऑबिन बनाम में लॉर्ड रैडक्लिफ के अनुसार। महान्यायवादी *(*संख्या *2) [1952* अधिनियम *15: (1951) 2* सभी ईआर *473 (*एचएल*)],* एसी पी।

53.] वन अर्बन लैंड एंड इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड। एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

14. 'मानित ', जैसा कि वैधानिक परिभाषाओं में उपयोग किया जाता है *[*मतलब है*]*

'परिभाषित शब्द के संकेत को उन चीजों तक विस्तारित करना जो सामान्य बोलचाल में नहीं दर्शाती हैं, अक्सर इसके लिए एक सुविधाजनक उपाय है

किसी अधिनियम की शब्दावली को कम करना, लेकिन इसका मतलब यह नहीं है कि जहां भी इसका उपयोग किया जाता है, उसका वह प्रभाव होता है; मान लेने का मतलब है सरलता से

किसी चीज़ के बारे में निर्णय लेने या किसी निष्कर्ष पर पहुंचने के लिए, और जब किसी क़ानून में "डीम" और "डीम्ड" शब्दों का उपयोग किया जाता है, तो इस प्रकार केवल उस प्रभाव या अर्थ को बताते हैं जिसमें किसी मामले या चीज़ का निर्णय लेने का तरीका है; इसके लिए कृत्रिमता या कृत्रिमता की आवश्यकता नहीं है।

कल्पना; यह केवल एक निर्विवाद कथन हो सकता है

निष्कर्ष '। *(* प्रति विंडनर, हंटर डगलस ऑस्ट्रेलिया पीटीवाई में जे। वी. पर्म ब्लाइंड्स *[(1970) 44* ऑस्ट एलजे आर *257]*। *15.* जब किसी वस्तु को कुछ और 'माना' जाता है, तो उसे परिचर परिणामों के साथ कुछ और माना जाना चाहिए, लेकिन यह कुछ और नहीं है *(*प्रति गुफा, जे., आर. वी. में। नॉरफ़ॉक

काउंटी कोर्ट *[(1891) 60* एलजे क्यूबी *379])*।

'जब कोई क़ानून एक परिभाषा देता है और फिर जोड़ता है कि कुछ चीजों को परिभाषा द्वारा "माना" जाएगा, तो यह मायने नहीं रखता कि उस जोड़ के बिना परिभाषा उन्हें शामिल करती या नहीं। *(* फर्ग्यूसन बनाम में लॉर्ड प्रेसिडेंट कूपर के अनुसार। मैकमिलन *[1954* एस. एल. टी. *109]*।

16. जब किसी क़ानून में 'माना गया' शब्द का उपयोग किया जाता है तो क्या यह एक निर्णायक या खंडन योग्य धारणा स्थापित करता है जो संदर्भ पर निर्भर करता है *(*सेंट लियोन विलेज कंसोलिडेटेड स्कूल देखें*)*।

जिला। वी. रॉन्सेरे *[(1960) 23* डी. एल. आर. *(2* डी*) 32])*।

I. इसका प्राथमिक कार्य कुछ लाना है।

(

जिसे अन्यथा बाहर रखा जाएगा। '*(* बार्कलेज बैंक बनाम में प्रति विस्काउंट सिमंड्स। आई. आर. सी. *[1961* एसी *509: (1960) 3* डब्ल्यूएलआर *280: (1960) 2* एसी पी पर सभी ईआर *817 (*एचएल*)]*। *523.)*

'राय' का अर्थ है 'राय का है' या 'विचार करता है' या 'निर्णय लेता है' और राय बनाने या निर्णय लेने से पहले उठाए जाने वाले कदमों का कोई निहितार्थ नहीं है। *[* आर. वी. देखें। ब्रिक्स्टन जेल *(* गवर्नर*)*, एक्स पी सोब्लेन *[(1963) 2* क्यूबी *243: (1962) 3* डब्ल्यू. एल. आर. *1154: (1962) 3* क्यू. बी. पी. पर सभी ई. आर. *641 (*सी. ए.*)] 315.] " [* एड। *:* जैसा कि अली एम. के. वी. में देखा गया है। केरल राज्य *(2003) 11* एस. सी. सी. *632: 2004* एस. सी. सी. *(*एल. एंड. एस.*) 136,* एस. सी. सी. पीपी. *639-40* , पैरा *13-16*।*]*

" [2019] 10 एस सी आर।

वर्तमान मामले में, यह स्पष्ट है कि स्पष्टीकरण द्वारा उपयोग की जाने वाली काल्पनिक कल्पना इस तथ्य को संदेह से परे रखने के लिए है कि आबंटियों को होना है संहिता की धारा *5 (8) (च)* में निहित अधिनियमित भाग के भीतर वित्तीय लेनदारों के रूप में माना जाता है।

85. यह भी तर्क दिया गया था कि एक स्पष्टीकरण का विस्तार नहीं होता है

मूल खंड का दायरा और इस उद्देश्य के लिए एस. सुंदरम पिल्लई

(ऊपर) पर भरोसा किया गया था। यह निर्णय, पैराग्राफ *46* में, मान्यता देता है कि एक स्पष्टीकरण सामान्य रूप से मूल धारा के दायरे को नहीं बढ़ाता है। लेकिन अगर ऐसा होता है, तो विधायी इरादे को इस तथ्य के बावजूद प्रभाव दिया जाना चाहिए कि विधायिका ने एक प्रावधान को स्पष्टीकरण के रूप में नामित किया है। *[* हीरालाल रतनलाल आदि को देखें। उत्तर प्रदेश और उत्तर प्रदेश का राज्य। आदि. *(1973) 1* एस. सी. सी. *216 225* पर, सुंदरम पिल्लई *(ऊपर)* के पैराग्राफ *51* में अनुसरण किया गया।*]* किसी भी मामले में, हमारे द्वारा यह पाया गया है कि संशोधन अधिनियम द्वारा स्पष्टीकरण केवल उन संदेहों को स्पष्ट करने के लिए जोड़ा गया था जो इस बारे में उत्पन्न हुए थे कि क्या घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को धारा *5 (8) (च)* के भीतर शामिल किया गया था। संशोधन अधिनियम द्वारा संहिता की धारा *5 (8) (च)* में जोड़ा गया स्पष्टीकरण वास्तव में मूल धारा का दायरा नहीं बढ़ाता है क्योंकि घर खरीदारों/आवंटनकर्ताओं को धारा *5 (8) (च)* के भीतर शामिल किया जाएगा जैसा कि मूल रूप से था।

जैसा कि यहाँ ऊपर हमारे द्वारा आयोजित किया गया है। वैधानिक मामले के रूप में

व्याख्या, वह व्याख्या, जो विचाराधीन क़ानून के उद्देश्यों के साथ मेल खाती है, विशेष रूप से जब हम एक लाभकारी कानून के साथ काम कर रहे हैं, हमेशा बेहतर व्याख्या या "रचनात्मक" होती है। व्याख्या "जो अधिकार की आधुनिक प्रवृत्ति है, और जो एरा *(*डॉ. मंजुला क्रिपेंडॉर्फ के माध्यम से*)* के सहमत निर्णय में परिलक्षित होती है। राज्य *(*दिल्ली का राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र*)* और ए. एन. आर. *(2017) 15* पैराग्राफ *122* और *127* पर एस. सी. सी. *133*। इसलिए इस तर्क को भी खारिज किया जाना चाहिए।

86. इसलिए हमारा मानना है कि आबंटियों/घर खरीदारों को मुख्य प्रावधान में शामिल किया गया था, यानी संहिता की शुरुआत से प्रभावी धारा *5 (8) (च), स्पष्टीकरण 2018* में केवल उन संदेहों को स्पष्ट करने के लिए जोड़ा जा रहा है जो उत्पन्न हुए थे।

निष्कर्ष

आई. संहिता में संशोधन अधिनियम अनुच्छेद *14* का उल्लंघन नहीं करता है।

19 (1) (छ) संविधान के अनुच्छेद *19 (6)* या *300*-ए के साथ पढ़ा जाए।

भारत से।

ii. आर. ई. आर. ए. को संहिता के साथ सामंजस्यपूर्ण तरीके से पढ़ा जाना चाहिए, क्योंकि

संशोधन अधिनियम द्वारा संशोधित।

यह केवल पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड के मामले में है। *&* एएनआर। वी. भारत और ओआरएस का संघ। *[* आर. एफ. नरीमन, जे.*]*

यह विवाद कि संहिता आर. ई. आर. ए. पर हावी होगी। फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आवंटनकर्ताओं को दिए जाने वाले उपाय इसलिए समवर्ती उपाय हैं, फ्लैटों/अपार्टमेंटों के ऐसे आवंटनकर्ता उपभोक्ता के तहत उपचार का लाभ उठाने की स्थिति में हैं।

संरक्षण अधिनियम, *1986*, रेरा के साथ-साथ

कोड।

आई. आई. आई. धारा *5 (8) (*एफ*)*, जैसा कि मूल रूप से संहिता में एक अवशिष्ट प्रावधान के रूप में दिखाई देता है, हमेशा फ्लैटों/अपार्टमेंटों के आबंटियों के भीतर समाहित किया जाता है। संशोधन अधिनियम द्वारा जोड़ी गई काल्पनिक कल्पना के साथ स्पष्टीकरण केवल इसका स्पष्टीकरण है।

कानून में स्थिति।

पोस्टस्क्रिप्ट

87. हमें सूचित किया गया है कि अधिकांश राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों ने न्यायिक अधिकारियों की स्थापना/नियुक्ति की है।

संपदा विनियामक प्राधिकरण के साथ-साथ रेरा के तहत अपीलीय न्यायाधिकरण। फिर भी, इस तथ्य के बावजूद कि *1* मई, *2017* लंबे समय से चला गया है, कुछ

अवज्ञाकारी राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों ने अभी तक आवश्यक कार्य नहीं किए हैं। हम निर्देश देते हैं कि जिन राज्यों में आवश्यक कार्य नहीं किया गया है, उनमें केवल अंतरिम या कोई न्यायनिर्णायक अधिकारी/रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण नहीं होना चाहिए।

और/या अपीलीय न्यायाधिकरण की नियुक्ति/स्थापना की गई है, ऐसे राज्यों/केंद्र शासित प्रदेशों को इस निर्णय की तारीख से तीन महीने की अवधि के भीतर स्थायी न्यायनिर्णायक अधिकारियों, एक रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण और अपीलीय न्यायाधिकरण की नियुक्ति करने का निर्देश दिया जाता है। इस फैसले की प्रतियाँ

सभी राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों के मुख्य सचिवों को तुरंत भेजा जाए। उपरोक्त *3* महीने के भीतर इन राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों के मुख्य सचिवों द्वारा दायर हलफनामों द्वारा अनुपालन के लिए रखा जाना। इन मामलों को जनवरी, *2020* के दूसरे सप्ताह में पोस्ट करें।

88. संशोधन अधिनियम की संवैधानिक वैधता की घोषणा को देखते हुए, यह बिल्कुल आवश्यक है कि एन. सी. एल. टी. और

एन. सी. एल. ए. टी. में आम तौर पर संहिता के तहत और विशेष रूप से अचल संपत्ति क्षेत्र से उत्पन्न होने वाले मुकदमों से निपटने के लिए पर्याप्त सदस्य हैं। इस उद्देश्य के लिए, भारत संघ द्वारा इस संबंध में उठाए गए कदमों के बारे में आज से तीन महीने के भीतर एक हलफनामा दायर किया जाना चाहिए। इस फैसले की प्रति तुरंत विधि और न्याय मंत्रालय, भारत सरकार को भेजी जाए। जनवरी, *2020* के दूसरे सप्ताह में राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों द्वारा अनुपालन रिपोर्ट प्रस्तुत करना।

ए.

89. सभी रिट याचिकाओं और दीवानी अपील का निपटारा किया जाता है

इस निर्णय का प्रकाश। इस न्यायालय द्वारा दिए गए स्थगन आदेश तब तक जारी रहेंगे जब तक कि एन. सी. एल. टी. इस फैसले के आलोक में किसी आवंटनकर्ता/घर खरीदार द्वारा दायर प्रत्येक आवेदन पर विचार नहीं करता है। लागत के बारे में कोई आदेश नहीं।

बी.

निधि जैन