[2022] 5 एस. सी. आर. 319

क.

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण v.

आनंद सोनभद्र

(सिविल अपील सं. 2021 की 2222) 17 मई, 2022

[के. एम. जोसेफ और हृषिकेश रॉय, जे. जे.]

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:एसएस।21, 27, 28, 30 – निगमित देनदार-लेनदारों की समिति-महत्व और प्रक्रिया से जुड़ी कार्यवाही-एक बीमार निगमित देनदार को पुनर्जीवित करने के विचार में, संहिता एस के अनुसार लेनदारों की समिति के गठन पर विचार करती है।21 – समिति में एस के अनुसार वित्तीय लेनदार होते हैं।27 – समिति को समाधान पेशेवरों की नियुक्ति करने का कर्तव्य सौंपा गया है-ऐसे पेशेवरों द्वारा जांच की गई समाधान योजना तब एस के अनुसार समिति के निर्णय की प्रतीक्षा करती है।30 – यह समिति का एक मौलिक पहलू है कि इसमें वित्तीय लेनदार होते हैं न कि परिचालन लेनदार-इसलिए।जो ऐसी समिति की शक्तियों का प्रयोग करना चाहता है, उसे सबसे पहले वित्तीय लेनदार होने के तथ्य को स्थापित करना चाहिए।

ग

डी.

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:वित्तीय लेनदारों और परिचालन लेनदारों-विशेषाधिकारों के संबंध में भेदभाव -एस. 5 (7) 'वित्तीय लेनदार' को ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित करता है जिसे ऐसे व्यक्ति से किसी समनुदेशिती या हस्तांतरणकर्ता के अलावा वित्तीय ऋण देय है-वित्तीय लेनदार आई. बी. सी. की नीति के अनुसार लेनदारों की समिति का गठन करते हैं-ऐसी नीति में समिति के उपरोक्त गठन में परिचालन लेनदार शामिल नहीं हैं-इसलिए परिचालन लेनदार, वित्तीय लेनदारों के विपरीत, समिति की शक्तियों का आनंद नहीं लेते हैं-इस पहलू के अलावा, परिचालन लेनदार होने का विशिष्ट लाभ यह है कि वे राशि के भुगतान के मामलों में परिचालन लेनदारों पर प्राथमिकता का आनंद लेते हैं।

ई.

च

जी.

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 -धारा 2 (20)-प्रचालन ऋणदाता-एक व्यक्ति प्रचालन ऋणदाता है जिसे प्रचालन ऋण (किसी कानून के तहत उत्पन्न बकाया के संबंध में एक ऋण जो उस समय लागू है और किसी स्थानीय प्राधिकरण को देय है) देय है और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जिसे ऐसा ऋण कानूनी रूप से सौंपा या हस्तांतरित किया गया है।

एच.

क.

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:धारा 5 (8)-वित्तीय ऋण-जब किसी राशि को इस प्रकार कहा जा सकता है-आई. बी. सी. के तहत कानून की नीति में ब्याज के साथ ऋण के लिए "संवितरण" की आवश्यकता होती है-ब्याज, इस प्रकार, एस की आवश्यक आवश्यकता नहीं है।5(8), लेकिन लेनदार से देनदार को संवितरण का तथ्य ऋण को वित्तीय ऋण के रूप में

देखने के लिए एक आवश्यकता है, जैसा कि उक्त खंड द्वारा विचार किया गया है-इस तरह के संवितरण को उस धन के संदर्भ में समझना होगा जो लेनदार और देनदार द्वारा भुगतान किया गया है।

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:एस. एस. 5 (8), 3 (33)-शब्द 'लेन-देन' और 'संवितरण'-विशिष्ट-शब्द 'लेन-देन' में परिसंपत्तियों, निधियों या वस्तुओं और सेवाओं का निगमित देनदारों से या उन्हें हस्तांतरण शामिल है-लेकिन 'संवितरण' शब्द के इस तरह के अर्थ को लागू करने से प्रावधान पर अनावश्यक दबाव पड़ेगा-संवितरण शब्द की व्याख्या, जैसा कि यू/एस में हो रहा है।5(8), इसका अर्थ धन का भुगतान होना चाहिए, जो देनदार को जाता है।

ग

डी.

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:धारा 3 (6), 5 (8)-शब्द 'दावा' और 'ऋण'-दावा, जैसा कि यू/एस परिभाषित किया गया है।3(6), यह निश्चित, विवादित या निर्विवाद, सुरक्षित या असुरक्षित हो सकता है या नहीं भी हो सकता है, लेकिन यह "भुगतान के अधिकार" का एक अनिवार्य तत्व है-दावा "भुगतान के अधिकार" के तत्व से स्वतंत्र नहीं हो सकता है-इस तरह के "भुगतान के अधिकार" का स्रोत या तो किसी निर्णय के तहत या किसी अन्य परिस्थिति में हो सकता है-जब दावा देयता के साथ होता है तो यह ऋण को जन्म देता है-ऋण, जैसा कि संहिता के तहत परिभाषित किया गया है, इसमें वित्तीय के साथ-साथ परिचालन ऋण भी शामिल है और यह "दावा" की परिभाषा के साथ जुड़ा हुआ प्रतीत होता है-ऋण एक दायित्व या दायित्व को दर्शाता है जो एक दावे से संबंधित है।

ई.

च

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:धारा 5 (8) (डी)-भारतीय लेखा मानक-आरआर।61 67 तक-वित्तीय पट्टा-वित्तीय पट्टा को आई. बी. सी. के तहत परिभाषित नहीं किया गया है -धारा 5 (8) (डी) भारतीय लेखा मानकों के तहत दिए गए वित्तीय पट्टे सहित पट्टा को संदर्भित करता है -आर. 62 घोषणा करता है कि पट्टे को एक वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है यदि यह एक अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आनुषंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित करता है-आर के अनुसार।63, पट्टा के वित्तीय पट्टा होने के लिए जो मायने रखता है वह उसका सार है न कि रूप-तत्काल मामले में, अधिकार केवल उप-पट्टा के माध्यम से आवंटनकर्ताओं के पक्ष में हस्तांतरित किए जाते हैं, और इसलिए ए का कोई हस्तांतरण नहीं होता है।

जी.

एच.

321

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र ए

पट्टा शर्तों के अंत तक अंतर्निहित परिसंपत्ति (भूखंड) का स्वामित्व-इसके अलावा मानदंड यू/आर।63 कि पट्टा एक वित्तीय पट्टा होगा, भले ही स्वामित्व हस्तांतरित नहीं किया गया हो, बशर्ते पट्टा अवधि आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से के लिए हो-तत्काल मामले में "अंतर्निहित संपत्ति के आर्थिक जीवन का सिद्धांत" अनुचित है क्योंकि यहां अंतर्निहित संपत्ति भूमि है और भूमि का आर्थिक जीवन सीमित नहीं है क्योंकि भूमि समय बीतने के साथ कम नहीं होती है-तत्काल मामले में, स्वामित्व के लिए आकस्मिक जोखिमों और पुरस्कारों का कोई पर्याप्त हस्तांतरण नहीं होता है क्योंकि अपीलकर्ता (पट्टेदार) ने बड़े सार्वजनिक हित में पट्टा रद्द करने का अधिकार सुरक्षित रखा है और इसलिए ऐसा अपीलकर्ता वित्तीय पट्टेदार नहीं है।5(8)((घ) आई. बी. सी. पट्टेदार और उप-पट्टा-अधिकार और सीमाएँ-पट्टेदार पट्टेदार के रूप में अपने अधिकारों को निर्धारित कर सकता है जो उसके अधिकारों के समनुदेशन के बराबर है और इसलिए, एक उप-पट्टा बना सकता है-लेकिन इस तरह के उप-पट्टा के निर्माण की सीमा है और इसे पट्टेदार और पट्टेदार के बीच अनुबंध की शर्तों के अनुरूप होना चाहिए।

ग

डी.

पट्टेदार और बंधक का उसका अधिकार-विस्तार और सीमा-एक पट्टा पट्टेदार को पट्टे पर दी गई संपत्ति को गिरवी रखने में सक्षम बना सकता है-लेकिन ऐसे मामलों में जहां पट्टेदार द्वारा बंधक केवल पट्टेदार की पूर्व अनुमति के साथ हो सकता है, उसके अधिकार निरपेक्ष नहीं हैं और इस तरह के बंधक बनाने की अनुमति के पट्टेदार द्वारा अनुमोदन या इनकार पर सशर्त है।

ई.

दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016:एस. 5 (8) (एफ)-व्याख्या-"वित्तीय ऋण में किसी अन्य लेन-देन के तहत जुटाई गई कोई भी राशि शामिल है, जिसमें कोई अग्रिम बिक्री या खरीद समझौता भी शामिल है, जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव होता है"-इसका दायरा-इस वाक्यांश की प्रासंगिकता है क्योंकि यह प्रकृति में अवशिष्ट है-इस वाक्यांश को लागू करने के लिए ताकि किसी व्यक्ति को वित्तीय लेनदार कहा जा सके, ऐसे लेनदेन में धन जुटाना होगा जिसका वाणिज्यिक प्रभाव हो-इस तरह के वाक्यांश को लागू करने के लिए पहला और प्रमुख नियम "धन जुटाना" होना चाहिए-धन जुटाना बांड, नोट, डिबेंचर या ऋण स्टॉक आदि जारी करके हो सकता है-तत्काल मामले में, पट्टेदार द्वारा आवंटन से धन जुटाना किया गया था।

च

जी.

एच.

322 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 5 एस. सी. आर.

याचिकाओं को खारिज करते हुए अदालत ने

पकड़ना:**1.** यह निस्संदेह सच है कि आई**.** बी**.** सी**.** की योजना में**,** आई**.** बी**.** सी**.** की धारा **21** ऋणदाताओं की समिति के गठन पर विचार करती है।लेनदारों की समिति में निगमित देनदार के सभी वित्तीय लेनदार शामिल होते हैं।यह लेनदारों की समिति है**,** जिसके पास समाधान पेशेवर के रूप में अंतरिम समाधान पेशेवर को नियुक्त करने और बदलने की शक्ति है।आई**.** बी**.** सी**.** की धारा **27** के तहत**,** लेनदारों की समिति**,** जिसमें केवल वित्तीय लेनदार शामिल होंगे**,** को समाधान पेशेवर को बदलने का अधिकार होगा।धारा **28** के तहत**,** समाधान पेशेवर द्वारा प्रयोग की जाने वाली विभिन्न शक्तियों के संबंध में लेनदारों की समिति का अनुमोदन अनिवार्य है।आई**.** बी**.** सी**.** के केंद्र में**,** और वास्तव में**,** इसकी आत्मा क्या होगी**,** एक बीमार कॉर्पोरेट देनदार को पुनर्जीवित करने का विचार है।समाधान आवेदकों द्वारा दी जाने वाली समाधान योजनाओं को प्रस्तुत करना**,** उन पर विचार करना और उनका अनुमोदन करना**,** इस पर विचार किया गया है।यहाँ फिर से**,** धारा **30** में विचार किया गया है कि समाधान योजना की शुरुआत में समाधान पेशेवर द्वारा जांच की जानी है**,** जिसे समाधान योजना**,** जो धारा **30 (2)** के अनुरूप है**,** ऋणदाताओं की समिति को प्रस्तुत करनी है।लेनदारों की समिति धारा **30 (4)** में दिए गए तरीके से समाधान योजना को मंजूरी दे सकती है।भारतीय दिवाला बोर्ड **(**निगमित व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया**)** विनियम**, 2016** का विनियम **38,** निस्संदेह**,** समाधान योजना की अनिवार्य सामग्री प्रदान करता है**,** जिसे अनुमोदित किया जा सकता है। योजना में यह प्रस्तुत करना शामिल होना चाहिए कि वित्तीय लेनदारों और परिचालन लेनदारों सहित हितधारकों के हितों से कैसे निपटा जाए।विनियमन **38 (1),** वास्तव में**,** इस बात पर विचार करता है कि समाधान योजना में यह प्रावधान होना चाहिए कि परिचालन लेनदारों को देय राशि का भुगतान वित्तीय लेनदारों की तुलना में प्राथमिकता से किया जाएगा।**[**पैरा **49] [364-**ए**-**एफ**]**

ग

डी.

ई.

च

2. धारा **5 (8)** को आकर्षित करने के लिए आवश्यक आवश्यकताएं यह हैं कि ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण होना चाहिए, जो धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है।इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता कि इस मामले में कर्ज है।यहाँ तक कि उत्तरदाता भी तर्क देंगे कि यह वास्तव में एक ऋण है लेकिन एक ए

जी.

एच.

323

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र ए

धारा **5 (21)** के तहत परिचालन ऋण।वह ब्याज ऋण के संबंध में देय है, पट्टा विलेख की शर्तों को ध्यान में रखते हुए विवादित नहीं किया जा सकता है।यह एक और बात है कि धारा **5 (8)** को आकर्षित करने के लिए ब्याज का भुगतान करने का दायित्व एक आवश्यक विशेषता नहीं है।अगली आवश्यकता यह है कि संवितरण किया जाए।धारा **5 (8)** के अर्थ के भीतर ऋण, एक वित्तीय ऋण का गठन करने के लिए संवितरण एक अनिवार्य आवश्यकता है और यह संवितरण लेनदार से लेकर देनदार तक होना चाहिए।**[**पैरा **53] [366-**सी**-**ई**]**

ओरेटर मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड बनाम सैमटेक्स डेसिंज

प्राइवेट लिमिटेड 2021 एस. सी. सी. ऑनलाइन एस. सी. 513-पर निर्भर था।

ग

3. ऋण भुगतान के अधिकार के संबंध में एक दायित्व या दायित्व है।चाहे उल्लंघन का न्यायनिर्णयन हो, यदि अनुबंध का उल्लंघन होता है, तो यह ऋण को जन्म दे सकता है।धारा **5 (8)** के संदर्भ में, पायनियर में, संवितरण को धन के रूप में समझा गया है, जिसका भुगतान किया गया है।उक्त मामले में शामिल लेन-देन के संदर्भ में, घर खरीदारों ने बिल्डर को अग्रिम राशि दी, जो तब अचल संपत्ति परियोजना में निर्माण के लिए राशि का उपयोग करेगा।यह कि एक संवितरण होना चाहिए, न्यायालय के दिमाग में स्पष्ट रूप से मौजूद था, इस तथ्य से स्पष्ट है कि यह स्पष्ट रूप से इस आधार पर आगे बढ़ा है कि जब घर खरीदार द्वारा बिल्डर को धन का भुगतान किया गया था, तो वितरित राशि अब घर खरीदार के पास नहीं थी।घर खरीदार किश्तों के माध्यम से कम राशि का भुगतान कर रहा था, जो उसे फ़्लैट/अपार्टमेंट की अंतिम कीमत के लिए करना पड़ता था। न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि 'उधार' अभिव्यक्ति इतनी व्यापक थी कि इसमें घर खरीदार द्वारा अचल संपत्ति विकासकर्ता को अस्थायी उपयोग के लिए दिए गए अग्रिम को शामिल किया जा सकता था।दोनों पक्षों के व्यावसायिक हित थे, जो आगे पाए गए।लेकिन जो प्रासंगिक है वह धारा **5 (8)** को आकर्षित करना है, इसकी स्पष्ट शर्तों पर, संवितरण है।हालांकि, यह सच हो सकता है कि 'लेन-देन' शब्द में परिसंपत्तियों, निधियों या वस्तुओं और सेवाओं का निगमित देनदार से या उसे हस्तांतरण शामिल है, आई. बी. सी. की धारा **5 (8)** के प्रमुख प्रावधानों के संदर्भ में, धारा **3 (33)** में 'लेन-देन' की परिभाषा को आयात करने के लिए, जिसमें 'संवितरण' शब्द का विस्तार करने की आवश्यकता शामिल है, जिसमें देनदार द्वारा लेनदार को धन का भुगतान करने का वादा शामिल है, प्रावधानों को कम करने के लिए अनावश्यक होगा।'धारा **5 (8)** के अर्थ में 'संवितरण' धन का भुगतान है, जो देनदार को प्रवाहित होता है।

डी.

ई.

च

जी.

एच.

'दावा' शब्द में, जैसा कि धारा **3 (6)** में परिभाषित किया गया है, भुगतान का अधिकार एक घटक है।'दावा' शब्द के माध्यम से चलने वाला सुनहरा धागा भुगतान का अधिकार है।भुगतान का अधिकार किसी निर्णय से उत्पन्न हो सकता है।इसे ठीक किया जा सकता है या नहीं किया जा सकता है।यह विवादित या निर्विवाद हो सकता है।यह कानूनी या न्यायसंगत हो सकता है।यह सुरक्षित या असुरक्षित हो सकता है, लेकिन जो अनिवार्य है, वह यह है कि भुगतान का अधिकार होना चाहिए।इसी तरह, अनुबंध के उल्लंघन के मामलों में, किसी भी लागू कानून के तहत, यदि यह भुगतान के अधिकार को जन्म देता है, चाहे वह निर्णय तक सीमित हो या निश्चित या परिपक्व या अपरिपक्व, विवादित या निर्विवाद, सुरक्षित या असुरक्षित, जब तक कि भुगतान का अधिकार है, तब तक दावा किया जाता है।जब कोई दावा होता है और ऐसे दावे के संबंध में, कोई दायित्व या दायित्व होता है, जो किसी भी व्यक्ति से देय होता है, तो यह ऋण को जन्म देता है।ऋण में वित्तीय ऋण और परिचालन ऋण शामिल हैं।'ऋण' शब्द को व्यापक शब्दों में भुगतान के अधिकार के अस्तित्व के संदर्भ में परिभाषित करने के बाद, जैसा कि 'दावा' शब्द में परिभाषित किया गया है और 'ऋण' अभिव्यक्ति के भीतर 'वित्तीय ऋण' शब्द को शामिल करने के बाद, वित्तीय ऋण शब्द को धारा **5 (8)** में विस्तृत रूप से परिभाषित किया गया है।धारा **5 (8)** के उद्देश्य के लिए जो प्रासंगिक है, उसे स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है और जो स्पष्ट रूप से प्रदान किया गया है, उसके संदर्भ में समझा जा सकता है।लेन-देन की अवधारणा को लाना अनावश्यक है, जैसा कि धारा **2 (33)** में परिभाषित किया गया है, इसके दायरे की सराहना करने के लिए।'ऋण' शब्द की परिभाषा के अवलोकन से, इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह धारा **3 (6)** में 'दावा' शब्द की परिभाषा के साथ निकटता से जुड़ा हुआ है।'लेन-देन' शब्द 'दावा' शब्द और 'ऋण' शब्द दोनों की परिभाषा में इसकी अनुपस्थिति के कारण विशिष्ट है।इसलिए यह माना जाता है कि 'ऋण' का अर्थ है एक दायित्व या दायित्व, जो एक दावे से संबंधित है।भुगतान के अधिकार के अवसर पर अनुबंध के उल्लंघन के लिए दावा या भुगतान का अधिकार या उपचार किसी भी व्यक्ति से देय होना चाहिए।अब, यदि यह किसी व्यक्ति से देय है, तो यह किसी ऐसे व्यक्ति के कारण होना चाहिए जो तब लेनदार होगा।धारा **5 (7)** 'वित्तीय लेनदार' को ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है जिसे एक असाइनी या हस्तांतरणकर्ता के अलावा वित्तीय ऋण देय है।हालांकि यह सच हो सकता है कि एक लेन-देन की सर्वव्यापी उपस्थिति होगी, जैसा कि परिभाषित किया गया है, एक ऋण और दावे के अंतर्निहित, जैसा कि परिभाषित किया गया है, कम से कम, तत्काल मामले के तथ्यों में, धारा **5 (8)** में संवितरण का अर्थ प्राप्त करने के लिए, एक कॉर्पोरेट देनदार से या उसे धन के हस्तांतरण की अवधारणा में आयात करना अनावश्यक और अनुचित होगा।अदालत ए

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

325

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र ए

यह विचार है कि विचाराधीन पट्टा में, अपीलार्थी द्वारा पट्टेदार को किसी भी ऋण **(**ऋण**)** या किसी भी राशि का कोई संवितरण नहीं किया गया है।इसलिए, अपीलार्थी धारा **5 (8)** के दायरे में वित्तीय लेनदार नहीं होगा।**[**पैरा **56] [367-**एच**; 368-**ए**-**एच**; 369-**ए**-**एफ**]**

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और एक अन्य बनाम भारत संघ (यूओआई) और अन्य (2019) 8

एससीसी **416:[2019] 10** एस**.** सी**.** आर**. 381-**निर्भर।

4. ये नियम, जो एक वित्तीय पट्टे के रूप में पट्टे के विनिर्देश के संबंध में प्रासंगिक हैं, भारतीय लेखा मानकों के नियम **61** से **67 [**संक्षेप में "आई. ए. एस"**.]** के रूप में निर्धारित किए गए हैं।इन्हें कंपनी अधिनियम, **2018** की धारा **133** के तहत बनाया गया है।नियम **62,** अपीलार्थी का शीट एंकर, घोषित करता है कि एक पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है यदि यह एक अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आनुषंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित करता है।नियम **63** की ओर बढ़ते हुए, यह निस्संदेह घोषणा करता है कि जो मायने रखता है वह रूप नहीं बल्कि सार है।इसके बाद, स्थितियों के उदाहरणों के तहत, या तो व्यक्तिगत रूप से या संयोजन में, जिससे पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा, कुछ स्थितियों को दर्शाया गया है।जहाँ तक पहली स्थिति का संबंध है, इसमें एक पट्टा शामिल होगा, जहाँ पट्टा अवधि के अंत तक पट्टेदार को एक अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व का हस्तांतरण होता है।अपीलार्थियों के लिए ऐसा कोई मामला नहीं है कि पट्टा अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण पर विचार करता है।अंतर्निहित संपत्ति भूमि है।वास्तव में, अपीलार्थी का मामला यह भी प्रतीत होता है कि स्वामित्व का कोई हस्तांतरण नहीं है क्योंकि पट्टा अवधि के अंत तक पट्टेदार द्वारा निर्मित आवास इकाई/निर्मित स्थान/भूखंड पर तीसरे पक्ष के अधिकार बनाए गए होंगे।यह आगे का मामला भी स्थापित किया गया है कि अकेले पट्टेदार संपत्ति में तीसरे पक्ष को लाता है और ऐसे पक्षों द्वारा भुगतान किया जाता है।यह ध्यान रखना प्रासंगिक होगा कि तथाकथित तीसरे पक्ष को स्वामित्व अधिकार नहीं मिलते हैं।अधिकार केवल उप-पट्टे के माध्यम से आवासीय इकाइयों/निर्मित स्थान/भूखंड के आवंटनकर्ताओं के पक्ष में हस्तांतरित किए जाते हैं।इसलिए पट्टा अवधि के अंत तक अंतर्निहित परिसंपत्ति के स्वामित्व का कोई हस्तांतरण नहीं होता है।नियम **63** में तीसरा मानदंड है, जहां पट्टा अवधि अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से के लिए है, भले ही स्वामित्व हस्तांतरित न किया गया हो।की परिभाषा

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

''आर्थिक जीवन', जैसा कि भारतीय लेखा मानकों में प्रदान किया गया है, विचाराधीन पट्टा नब्बे साल की अवधि के लिए है। भूमि के संबंध में, अंतर्निहित परिसंपत्ति, 'अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन का सिद्धांत', अनुचित है।भूमि का आर्थिक जीवन सीमित नहीं है।उक्त स्थिति में सिद्धांत एक परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन को मापने के संदर्भ में अनुमानित है।इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि यह परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से की बात करता है।भूमि के संबंध में ये दोनों अवधारणाएँ अप्रासंगिक और यहाँ तक कि अप्रयोज्य भी हैं।समय के साथ भूमि का मूल्य कम नहीं होता है।आम तौर पर, अन्य परिसंपत्तियों के विपरीत, भूमि की कीमत केवल बढ़ेगी।**[**पारस **62,64,68] [373-**एफ-जी**; 375-**जी-एच**; 376-**ए-डी**; 377-**सी-जी**]**

ग

एसिया ब्राउन बोवेरी लिमिटेड बनामभारतीय औद्योगिक वित्त निगम और अन्य (2004) 12 एस. सी. सी. 570:

[2004] 5 पूरक।एससीआर **671-**पर निर्भर।

5. निस्संदेह, कानून में, आम तौर पर पट्टेदार पट्टेदार के रूप में अपने अधिकार सौंप सकता है जो उसके अधिकार को सौंपने के बराबर है।एक पट्टेदार एक उप-पट्टा बना सकता है।एक पट्टेदार एक बंधक भी बना सकता है।ये सभी अधिकार एक पट्टेदार के पास निहित हैं, जो इसके विपरीत अनुबंध के अधीन है।विचाराधीन पट्टा में अन्य खंडों के तहत खंड **12** में जो वर्जित है, वह पट्टाधारक के रूप में अपने अधिकारों को निर्दिष्ट करने का अधिकार है।कोई भी पुरस्कार जो पट्टेदार प्राप्त कर सकता था यदि

वह अपना अधिकार पूरी तरह से निर्दिष्ट करना चाहता था, तो पट्टे में प्रावधान के आधार पर स्पष्ट रूप से अस्वीकार कर दिया जाता है जो इसके विपरीत अनुबंध के रूप में कार्य करता है।[पैरा **111] [395-**ई**-**जी**]**

डी.

ई.

6. जहाँ तक गिरवी रखने के अधिकार का संबंध है, पट्टेदार को वास्तव में भूमि को गिरवी रखने की अनुमति है।हालांकि, बंधक केवल पट्टेदार की पूर्व अनुमति से ही प्रभावी हो सकता है।बंधक का अधिकार जो स्वामित्व की एक घटना के रूप में प्रवाहित होता है, उन अधिकारों के समूह में से एक है जो एक मालिक के पास निहित होता है।यह निस्संदेह एक कम अधिकार है और मालिक के पास अवशिष्ट अधिकार होगा।हालाँकि, यह उन कई अधिकारों में से एक है जो स्वामित्व के लिए आकस्मिक है लेकिन बंधक बनाने का कोई पूर्ण अधिकार नहीं है।बंधक बनाने के लिए पूर्व अनुमति की आवश्यकता का मतलब होगा कि अनुमति आने वाली हो सकती है या इसे अस्वीकार किया जा सकता है।यदि बंधक बनाने के अधिकार से इनकार किया जाता है, तो इसका निहित अर्थ होगा कि उक्त सीमा तक ए के लिए धन जुटाने का अधिकार है।

च

जी.

एच.

327

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र ए

निवेश के वित्तपोषण का उद्देश्य बाधित है।इस बात पर निर्भर करते हुए कि अधिकार की अनुमति है या नहीं, वास्तव में स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार हस्तांतरित किए जाते हैं।वास्तव में, बंधक से संबंधित खंड इंगित करता है कि विचारित उद्देश्य यह है कि बंधक केवल ऋण जुटाने के उद्देश्य से या परियोजना में पट्टेदार के निवेश के वित्तपोषण के उद्देश्य से हो सकता है।यह आवंटी द्वारा भुगतान की प्राप्ति पर या बैंक द्वारा भुगतान का आश्वासन प्राप्त होने पर या किसी अन्य उपयुक्त व्यवस्था के तहत किया जाना है।इस संबंध में पट्टे में पट्टेदार, विकासकर्ता और वित्तीय संस्थान/बैंक के बीच आपसी समझौते पर विचार किया गया था।यह स्पष्ट रूप से एक व्यक्ति के अधिकार में एक प्रयास का गठन करता है 'यदि एक मालिक' संपत्ति के साथ सौदा करने के लिए जिसमें बंधक बनाने का अधिकार भी शामिल है।पारस्परिक निपटान में उपयुक्त व्यवस्था में पट्टेदार द्वारा बंधक की शर्तों के लिए अपनी सहमति देने पर विचार किया जाता है।इसमें बंधक की शर्तों के संबंध में पट्टेदार का अधिकार शामिल है।इसका उद्देश्य उच्च हो सकता है और एक वैधानिक प्राधिकरण के रूप में इसकी भूमिका को ध्यान में रखते हुए, लेकिन पट्टे की सही व्याख्या पर इसका प्रभाव और क्या इसमें स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कारों का हस्तांतरण शामिल है, यह एक अलग मामला है।अंतिम खरीदार के आवास ऋण की सुविधा के लिए भूमि को गिरवी रखने के लिए आवश्यक एन. ओ. सी. के नियम और शर्तें पट्टेदार द्वारा तय की जाएंगी।इसके अलावा यह ध्यान दिया जा सकता है कि परंतुक के तहत यदि गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री या पूर्वनिर्धारण होता है, तो पट्टेदार को मूल्य में अनर्जित वृद्धि के ऐसे प्रतिशत का अधिकार दिया जाता है जो पट्टेदार द्वारा तय किया जाएगा।[पारस **113,114] [396-**एफ**-**एच**; 397-**ए**-**ई**]**

ग

डी.

ई.

7. धारा **5 (8)** 'वित्तीय ऋण' को परिभाषित करती है जिसका अर्थ है 'ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण, जिसे धन के समय मूल्य के विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है'।इसके बाद, खंड **(**ए**)** से **(**आई**)** उन लेन-देनों से संबंधित हैं जो वित्तीय ऋण के रूप में शामिल हैं।इसके बाद, खंड **(**च**)** में यह प्रावधान है कि वित्तीय ऋण में किसी अन्य लेनदेन के तहत जुटाई गई कोई भी राशि शामिल है, जिसमें कोई अग्रिम बिक्री या खरीद समझौता भी शामिल है, जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव पड़ता है।अवधारणा को और सरल बनाने के लिए, धारा **5 (8) (**च**)** में, 'किसी भी अग्रिम बिक्री या खरीद

समझौते को शामिल करता है' शब्दों को ग्रहण करना उचित होगा, और फिर, प्रावधान को 'उधार के वाणिज्यिक प्रभाव वाले किसी भी अन्य लेनदेन से जुटाई गई किसी भी राशि' के रूप में पढ़ा जाएगा।'लेन-देन' शब्द को परिभाषित किया गया है

च

जी.

एच.

328 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 5 एस. सी. आर.

धारा **2 (33)** में निगमित देनदार से या उसे किसी परिसंपत्ति, या निधियों, वस्तुओं या सेवाओं के हस्तांतरण के लिए लिखित में एक समझौता या व्यवस्था शामिल है।इस मोड़ पर, यह देखा जा सकता है कि 'परिचालन ऋण' को धारा **5 (21)** में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है 'रोजगार सहित वस्तुओं या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में दावा'।प्रचालन ऋण का अर्थ किसी भी समय लागू किसी कानून के तहत उत्पन्न बकाया के भुगतान के संबंध में ऋण और अन्य बातों के साथ-साथ किसी स्थानीय प्राधिकरण को देय ऋण भी है।'धारा **2 (20)** में 'परिचालन लेनदार' को परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है 'एक व्यक्ति जिसे परिचालन ऋण देना है और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जिसे ऐसा ऋण कानूनी रूप से सौंपा गया है या हस्तांतरित किया गया है'।धारा **5 (8) (**च**)** के तहत, उपयोग किए गए शब्द, अन्य बातों के साथ-साथ, 'किसी अन्य लेनदेन के तहत जुटाई गई कोई भी राशि' हैं।समान शब्दों की हमारी खोज में, अर्थात्, जुटाई गई किसी भी राशि के लिए, यह पता लगाया जा सकता है कि समान शब्दों का उपयोग विशेष रूप से खंड **5 (8) (**बी**)** और **5 (8) (**सी**)** में 'जुटाई गई किसी भी राशि' के रूप में किया जाता है।यह ध्यान दिया जा सकता है कि, वास्तव में, धारा **5 (8) (**ए**)** विशेष रूप से ब्याज के भुगतान के बदले उधार लिए गए धन से संबंधित है।यह पहले ही पाया जा चुका है कि मुख्य प्रावधान के तहत इस न्यायालय द्वारा एक ब्याज मुक्त ऋण दिया गया है ताकि अवैतनिक लेनदार को खुद को वित्तीय लेनदार के रूप में वर्णित करने का अधिकार दिया जा सके।'किसी भी नोट खरीद सुविधा या बांड, नोट, डिबेंचर, ऋण स्टॉक जारी करने के लिए जुटाई गई कोई भी राशि' शब्दों के बाद शब्द या कोई समान साधन होता है।चूँकि आई. बी. सी. का भाग **II** निगमित व्यक्तियों के लिए समाधान और परिसमापन से संबंधित है और वित्तीय ऋण की परिभाषा भाग **II** के तहत आने वाली धारा **5 (8)** में पाई जाती है, इसलिए यह ध्यान में रखा जा सकता है कि धारा **3 (8)** निगमित देनदार को एक निगमित व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है जो किसी भी व्यक्ति को ऋण देता है।बदले में कॉर्पोरेट व्यक्ति शब्द को कंपनी अधिनियम, **2013** की धारा **2 (20)** में परिभाषित कंपनी अधिनियम के तहत एक कंपनी के रूप में परिभाषित किया गया है, सीमित देयता भागीदारी अधिनियम, **2008** में परिभाषित एक सीमित देयता साझेदारी या सीमित देयता के साथ निगमित कोई अन्य व्यक्ति लेकिन उस समय लागू किसी भी कानून के तहत लेकिन इसमें कोई वित्तीय सेवा प्रदाता शामिल नहीं होगा।वास्तव में, आई. बी. सी. के भाग **III** का अवलोकन जो व्यक्तियों और साझेदारी फर्मों के लिए दिवाला समाधान से संबंधित है, यह दिखाएगा कि इसमें वित्तीय ऋण की अवधारणा शामिल नहीं है जैसा कि धारा **5 (8)** में इंगित किया गया है।धारा **5 (8) (**सी**)** व्यापक रूप से नोट खरीद सुविधा, बांड, नोट, डिबेंचर, ऋण स्टॉक या किसी भी समान साधन के जारी होने के आधार पर किसी भी राशि को जुटाने को संदर्भित करती है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

329

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र ए

क.

इस प्रकार, जो विचार किया जाता है वह यह है कि आम तौर पर निगमित देनदार बांड, नोट, डिबेंचर या ऋण स्टॉक जारी करके धन जुटाता है जो आमतौर पर निगमित निकायों द्वारा अपनी आवश्यकताओं के लिए धन उत्पन्न करने के लिए उपयोग किए जाने वाले प्रसिद्ध साधन हैं।ये उपकरण आम तौर पर हस्तांतरणीय होते हैं।**[**पारस **122,132] [406-**ई**-**एच**; 417-**ई**-**एच**; 418-**ए**-**सी**]**

उड़ीसा राज्य बनाम ए**.** पी**.** राज्य **(2006) 9** एस**.** सी**.** सी **591 -**

पर भरोसा किया।

8. वर्तमान मामले में यह नहीं माना जा सकता है कि पट्टेदार ने अपीलार्थी से कोई राशि जुटाई है।इसलिए, धारा **5 (8) (**च**)** के अंतिम अंग पर विचार करने का प्रश्न, अर्थात्, क्या इसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव पड़ता है, उत्पन्न नहीं हो सकता है।लेकिन यह सुरक्षित रूप से कहा जा सकता है कि किरायेदार द्वारा किराये और प्रीमियम का भुगतान करने के लिए किए गए दायित्व को पट्टेदार द्वारा अपीलार्थी से जुटाई गई राशि के रूप में नहीं माना जा सकता है।**[**पैरा **138] [421-**एफ**-**जी**]**

ग

तमिलनाडु राज्य बनाम बिन्नी लिमिटेड, मद्रास **(1980)** पूरक।एससीसी **686;** उड़ीसा राज्य और एक अन्य बनाम एम/एस**.** चाकोभाई

डी.

घेलाभाई एंड कंपनी ए. आई. आर 1961 एस. सी. 284:[1961]

1 एस. सी. आर. 719; जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड बनाम एक्सिस बैंक लिमिटेड और अन्य (2020) 8 एस. सी. सी. 401; स्विस रिबन्स प्राइवेट लिमिटेड और एक अन्य बनाम भारत संघ और

ई.

अन्य (2019) 4 एस. सी. सी. 17:[2019] 3 एस. सी. आर. 535; मो.

नूर और अन्य बनाम मोहम्मद।इब्राहिम और अन्य **(1994)**

5 एससीसी 562:[1994] 1 पूरक।एससीआर 790; अनीता हाडा

वी**.** गॉडफादर ट्रेवल्स एंड टूर्स प्राइवेट लिमिटेड **(2012)**

5 एससीसी 661:[2012] 5 एससीआर 503; एम/एस. श्राफ एंड कंपनी बनाम

नगर निगम।ग्रेटर बॉम्बे और एक अन्य

च

(1989) 1 पूरक।एससीसी **347:[1988] 2** पूरक।एससीआर **406;**

पायनियर अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और एक अन्य बनाम भारत संघ और अन्य (2019) 8 एससीसी

416 :[2019] 10 एससीआर 381; भारत संघ और अन्य बनाम आर. सी. जैन और अन्य (1981) 2 एस. सी. सी. 308:[1981]

जी.

2 एस**.** सी**.** आर**. 854;** न्यू ओकल एक औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम मुख्य आयकर आयुक्त और

अन्य (2018) 9 एससीसी 351:[2018] 7 एससीआर 781; हरियाणा

v. हरियाणा आवास बोर्ड कर्मचारी संघ और

अन्य (1996) 1 एससी 95:[1995] 4 पूरक।एससीआर 533;

एच.

330 सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट [2022] 5 एस. सी. आर.

आयकर आयुक्त, लखनऊ बनाम उत्तर प्रदेश वन

निगम (1998) 3 एससीसी 530:[1998] 2 एससीआर 22; में

रीःरोजर्स पायट शेलैक कं. बनामए. आई. आर. 1925 कलकत्ता परिषद में भारत के राज्य सचिव; आयकर आयुक्त, बॉम्बे बनाम अहमदभाई उमरभाई एंड कंपनी, बॉम्बे ए. आई. आर. 1950 एस. सी. 134:[1950]

एस**.** सी**.** आर**. 335-**संदर्भित।

निर्णीत विधि संदर्भ

[2019] 10 एससीआर **381**

पर भरोसा किया

पैरा **42**

[2019] 3 एससीआर **535**

संदर्भित किया गया है

पैरा **43**

ग

[1994] 1 पूरक।एससीआर **790**

संदर्भित किया गया है

पैरा **44**

[2004] 5 पूरक।एससीआर **671**

पर भरोसा किया

पैरा **58**

[2012] 5 एससीआर **503**

संदर्भित किया गया है

पैरा **60**

[1961] 1 एससीआर **719**

संदर्भित किया गया है

पैरा **99**

डी.

(1980) पूरक।एस**.** सी**.** सी**. 686**

संदर्भित किया गया है

पैरा **100**

[1988] 2 पूरक।एससीआर **406**

संदर्भित किया गया है

पैरा **101**

संदर्भित किया गया है

पैरा **123**

[2019] 10 एससीआर **381**

(2020) 8 एस**.** सी**.** सी**. 401**

संदर्भित किया गया है

पैरा **127**

ई.

(2006) 9 एस**.** सी**.** सी**. 591**

पर भरोसा किया

पैरा **132**

[1981] 2 एससीआर **854**

संदर्भित किया गया है

पैरा **142**

[2018] 7 एससीआर **781**

संदर्भित किया गया है

पैरा **142**

[1995] 4 पूरक।एससीआर **533**

संदर्भित किया गया है

पैरा **142**

च

[1998] 2 एससीआर **22**

संदर्भित किया गया है

पैरा **142**

[1950] एससीआर **335**

संदर्भित किया गया है

पैरा **143**

कंपनी अपील (ए. टी.) (आई. एन. एस.) में राष्ट्रीय कंपनी विधि अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली के दिनांक 16.04.2021 के निर्णय और आदेश से। 2019 की संख्या 1183।

जी.

सह

2021 की सिविल अपील संख्या 2367-2369।

तुषार मेहता, एस. जी. सुश्री माधवी गोराडिया दीवान, ए. एस. जी. रचित मित्तल, साहिल मोंगा, सुश्री पूजा कपूर, विनोद यादव, सुधीर नागर, ए.

एच.

331

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र ए

सौरव रॉय, कानू अग्रवाल, प्रभु सिंह, कौशल शर्मा, अधिवक्ता।अपीलार्थी के लिए।

डॉ. अभिषेक मनु सिंघवी, वरिष्ठ अधिवक्ता, प्रतीक गुप्ता, लोकेश मलिक, कृष्ण देव जगरलामुदी, अभिषेक अग्रवाल, अभिजीत सिन्हा, मिलन सिंह नेगी, निखिल कुमार झा, पुलकित श्रीवास्तव, रितिन राय, गौरव मित्रा, अभिषेक ए., सुश्री रितिका सिन्हा, पार्थ मानिकतला, अक्षय गोयल, सुश्री उदिता सिंह, निनाद डोगरा, सोम राज चौधरी, आनंद वर्मा, सुश्री अपूर्व पांडे, शोहित चौधरी, पंकज अग्रवाल, अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

के**.** एम**.** जोसेफ**,** न्याय।

ग

1. मुश्किल से छह साल पुराना, दिवाला और दिवालियापन संहिता (इसके बाद 'आई. बी. सी.' के रूप में संदर्भित) मुकदमेबाजी को जन्म देने के लिए एक उपजाऊ आधार बना हुआ है।वर्ष 2016 में जन्मे आई. बी. सी. ने इस बार इस सवाल को जन्म दिया है कि क्या अपीलकर्ता एक वित्तीय लेनदार होगा और 'आई. बी. सी.' के तहत निगमित देनदार के खिलाफ शुरू की गई निगमित दिवाला समाधान प्रक्रिया (सी. आई. आर. पी., संक्षेप में) में इस तरह के व्यवहार का हकदार होगा।

डी.

अपीलें

सिविल आवेदन **NO.2222/2021**

2. अपीलार्थी 'नोएडा' ने शुरू में फॉर्म 'बी' जमा किया और पट्टे के तहत बकाया राशि के संबंध में एक परिचालन लेनदार के रूप में दावा किया।इसके बाद अपीलार्थी ने फॉर्म 'सी' में दावा दायर किया और वित्तीय लेनदार के रूप में दावा किया।कुछ पत्राचार थे जिनसे पता चलता है कि अपीलार्थी ने वित्तीय लेनदार के रूप में माने जाने पर जोर दिया था।अंत में, इस मामले पर न्यायनिर्णायक प्राधिकरण (एन. सी. एल. टी.) द्वारा विचार किया गया, जिसने माना कि भारतीय लेखा मानकों के संदर्भ में कोई

वित्तीय पट्टा नहीं था और कोई वित्तीय ऋण नहीं था।विवादित आदेश द्वारा, एन. सी. एल. ए. टी. ने एन. सी. एल. टी. द्वारा लिए गए दृष्टिकोण की पुष्टि की है। इसलिए याचिका दायर की गई है।

ई.

च

2021 का नागरिक आवेदन **NOS.2367-2369**

3. 2021 के 2222 में अपीलार्थी इस मामले में भी अपीलार्थी है।एन. सी. एल. टी. द्वारा पारित आदेश पर रोक लगाने वाले एन. सी. एल. टी. द्वारा पारित अंतरिम आदेश के खिलाफ अपील दायर की गई है। एन. सी. एल. टी. द्वारा पारित आदेश द्वारा, अपीलार्थी को वित्तीय लेनदार के रूप में भर्ती करने का निर्देश दिया गया था और न्यायनिर्णायक प्राधिकारी ने भी अपीलार्थी के पूरे दावे को स्वीकार करने का निर्देश दिया था।पारित आदेश को ध्यान में रखते हुए, जो विषय वस्तु है

जी.

एच.

सी. ए. नं. 2222/2021, एन. सी. एल. ए. टी. ने एन. सी. एल. टी. द्वारा पारित आदेश पर रोक लगाने का आदेश पारित करना उचित पाया। इसलिए अपीलें की जाती हैं।

4. चूँकि एक सामान्य प्रश्न उत्पन्न होता है कि क्या अपीलार्थी आई. बी. सी. के अर्थ के भीतर एक वित्तीय लेनदार के रूप में माने जाने का हकदार है, हम सामान्य निर्णय दे रहे हैं।

5. हमने श्री तुषार मेहता, विद्वान सॉलिसिटर जनरल को सी. ए. No.2222/2021 में अपीलार्थी की ओर से पेश होते हुए सुना है। माधवी दीवान, सी. ए. No.2367-2369/2021 में अपीलार्थी की ओर से अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल थीं।हमने सी. ए. 2222/2021 में प्रत्यर्थी की ओर से उपस्थित विद्वान वरिष्ठ वकील श्री रितिन राय को भी सुना है।इसके अलावा हमने डॉ. ए. एम. सिंघवी, विद्वान वरिष्ठ वकील को सुना, जिन्हें इस आधार पर मामले में हस्तक्षेप करने की अनुमति दी गई थी कि अपीलार्थी नोएडा से जुड़ा एक मामला है जो विचाराधीन है।हमने सी. ए. संख्या 2367-2369/2021 में प्रथम प्रतिवादी की ओर से श्री देवाशीष भारुका को भी सुना।

ग

लीज

डी.

6. पट्टे की शर्तें C.A.No में पाई जाती हैं। 2222/2021।पट्टा 30 जुलाई, 2010 को दिया गया था।अपीलार्थी उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (इसके बाद 'यू. पी. आई. ए. डी. अधिनियम' के रूप में संदर्भित) की धारा 3 के तहत प्राधिकरण के रूप में वर्णित पट्टेदार है।पट्टा विलेख में कहा गया है कि पट्टाधारक संपत्ति भूमि अधिग्रहण अधिनियम के तहत अधिग्रहित भूमि का हिस्सा है और पट्टेदार द्वारा 'शहरी और औद्योगिक टाउनशिप' की स्थापना के उद्देश्यों के लिए विकसित की गई है।पट्टा का उद्देश्य अपीलार्थी द्वारा अनुमोदित बाधा और भवन योजना के अनुसार आवासीय फ़्लैटों का निर्माण करना है। पट्टेदार ने संघ के पक्ष में दो बोली निविदा प्रणाली की प्रक्रिया के तहत पट्टेदार के रूप में अपना अधिकार अर्जित किया, जिसका वह सदस्य है।पट्टा विलेख में प्रावधान है कि पट्टेदार की हिस्सेदारी तब तक अपरिवर्तित रहेगी जब तक कि परियोजना के कम से कम पहले चरण का अस्थायी अधिभोग/पूर्णता प्रमाण पत्र पट्टेदार से प्राप्त नहीं हो जाता है और पट्टेदार को शर्तों के अधीन हिस्सेदारी का 49 प्रतिशत तक हस्तांतरण करने की अनुमति है।इसके बाद, यह पढ़ा जाता है कि Rs.46,14,69,996.50

के विचार में से 10 प्रतिशत का भुगतान किया गया था।पट्टा विलेख में आवंटन की तारीख से 24 महीने की मोहलत पर विचार किया गया।केवल 7 प्रतिशत वार्षिक चक्रवृद्धि ब्याज जो अधिस्थगन अवधि के दौरान अर्जित होता है, बराबर अर्धवार्षिक किश्तों में देय होगा।पट्टा विलेख में अधिस्थगन की समाप्ति के बाद शेष राशि का 90 प्रतिशत 16 छमाही किश्तों में ब्याज के साथ ए के रूप में भुगतान करने पर विचार किया गया।

ई.

च

जी.

एच.

333

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

विशेष रूप से निर्धारित।पट्टा विलेख के प्रासंगिक भागों पर ध्यान दिया जाना चाहिए जो इस प्रकार हैंः

“और साथ ही, वार्षिक पट्टे के किराए को ध्यान में रखते हुए, जिसमें पट्टेदार की ओर से और उसमें निहित वाचाओं के प्रावधान और समझौते शामिल हैं।क्रमशः भुगतान किए जाने और निष्पादित किए जाने के लिए, पट्टेदार एतद्द्वारा पट्टेदार को पट्टे पर देता है!नोएडा, जिला में समूह आवास भूखंड No.GH-5/बी, सेक्टर-137 के रूप में क्रमांकित भूमि का वह भूखंड।गौतम बुद्ध नगर (यू. पी.) माप 22,565.77 वर्ग मीटर द्वारा निहित है।थोड़ा अधिक या कम और बंधे हुए समान रहेंः

उत्तर की ओरःसाइट ऑन द साउथ के अनुसारःसाइट ऑन द ईस्ट के अनुसारःसाइट ऑन द वेस्ट के अनुसारःसाइट के अनुसार

ग

डी.

और उक्त भूखंड को अधिक स्पष्ट रूप से चित्रित किया गया है और संलग्न योजना में दिखाया गया है और उसमें लाल रंग से चिह्नित किया गया है।

30 जुलाई, 2010 से शुरू होने वाले 90 (नब्बे) वर्षों की अवधि के लिए पट्टेदार तक कथित भूखंड (जिसे इसके बाद ध्वस्त परिसर के रूप में संदर्भित किया गया है) को रखना और हमेशा पट्टेदार के लिए आरक्षित करना।

ई.

क) क्षेत्र के विकास में यदि आवश्यक समझा जाए तो ध्वस्त परिसर के नीचे या ऊपर पानी के मुख्य मार्ग, नाली, नाली या बिजली के तार बिछाने का अधिकार।

ख) पट्टेदार के पास सभी खदानों और खनिजों, दावों, कपड़े धोने के सामान, मिट्टी के तेल, खदानों, आवंटित भूखंड के ऊपर और उसके तहत और उन सभी कार्यों और चीजों को करने का अधिकार है जो काम करने के लिए खोज करने और हटाने और उसी का आनंद लेने के उद्देश्य से आवश्यक या समीचीन हो सकते हैं, आवासीय भूखंड की सतह के लिए या उस पर खड़े चूने के लिए किसी भी भवन के लिए कोई ऊर्ध्वाधर समर्थन प्रदान किए बिना या छोड़े बिना, बशर्ते कि पट्टेदार ऐसे अधिकारों के प्रयोग से सीधे हुए सभी नुकसान के लिए पट्टेदार को उचित मुआवजा देगा।उचित मुआवजे की राशि तय करने के लिए पट्टेदार का निर्णय अंतिम होगा और पट्टेदार के लिए बाध्यकारी होगा।

च

जी.

(II) और प्रबंधक के अनुसरण में दोनों विद्वानों द्वारा लीसर के साथ घोषणा और समझौतेः.

क) इसलिए पट्टेदार को उक्त अवधि के दौरान सालाना अग्रिम रूप से उपज देना और भुगतान करना मार्च के महीने में प्रत्येक वर्ष के लिए वार्षिक पट्टा किराया नीचे दिया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

(i) पट्टेदार ने रुपये का भुगतान किया है। 46,14,699; 96 मान लीजिए कि Rs.46,14,700,00 पट्टे का किराया पट्टे की अवधि के पहले 1O वर्षों के लिए भूखंड प्रीमियम का 1 प्रतिशत है।

(ii) पट्टे के किराए में हर 10 साल के बाद 50 प्रतिशत की वृद्धि की जा सकती है, यानी मौजूदा पट्टे के किराए का डेढ़ गुना।

ग

((ii) पट्टा किराया हर साल अग्रिम रूप से देय होगा।पहले ऐसा भुगतान पट्टा विलेख के निष्पादन की तारीख को और उसके बाद, हर साल, पिछले वित्तीय वर्ष की अंतिम तिथि को या उससे पहले देय होगा।

डी.

(iv) अग्रिम पट्टे के किराए के भुगतान में देरी चूक अवधि के लिए चूक की गई राशि पर सालाना चक्रवृद्धि ब्याज @14% के अधीन होगी।

(v) पट्टेदार के पास प्रति वर्ष प्लॉट के प्रीमियम के 1 प्रतिशत की दर से 11 साल के बराबर पट्टे के किराए का भुगतान करने का विकल्प है, जब तक कि पट्टेदार इस सुविधा को वापस लेने का निर्णय नहीं लेता हैःवन टाइम लीज रेंट के भुगतान पर, शेष लीज अवधि के लिए कोई और वार्षिक लीज रेंट का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होगी।इस विकल्प का उपयोग पट्टे की अवधि के दौरान किसी भी समय किया जा सकता है बशर्ते पट्टेदार ने पहले के पट्टे का भुगतान कर दिया हो और पहले से भुगतान किए गए पट्टे के किराए को वन टाइम लीज रेंट विकल्प में नहीं माना जाएगा।

ई.

च

ख) पट्टेदार पट्टेदार या किसी प्राधिकरण/सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित या अधिरोपित भूमि या भवन के भूखंड के संबंध में प्रत्येक विवरण के लिए किसी भी नाम से देय सभी दरों, करों, शुल्कों और निर्धारण का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।असाधारण परिस्थितियों में देय भुगतान के लिए जमा का समय पट्टेदार द्वारा बढ़ाया जा सकता है।लेकिन समय के विस्तार के ऐसे मामले में ऐसी विलंबित अवधि के लिए चूक की गई राशि के लिए हर छमाही में प्रति वर्ष 14 प्रतिशत की दर से चक्रवृद्धि ब्याज लिया जाएगा।यदि पट्टेदार ए का भुगतान करने में विफल रहता है

जी.

उपरोक्त प्रभारों की ओर से या इसके सदस्यों/उप पट्टेदार के लिए आवंटित क्षेत्रों के लिए आनुपातिक शुल्क का भुगतान करना अनिवार्य होगा।ग) पट्टेदार समूह आवास के निर्माण के लिए आबंटित भूखंड का उपयोग करेगा, हालांकि, पट्टेदार अपने आबंटित व्यक्ति को उप-पट्टा के आधार पर आवास इकाई का बहुत कुछ पाने का हकदार होगा और अपनी आवश्यकताओं, आबंटित भूखंड के साथ सुविधा, आवश्यकताओं को पूरा करने या भवन उप-कानूनों और पट्टेदार को प्रचलित और उल्लिखित नियमों और शर्तों के तहत सड़कों, पार्कों आदि जैसी सुविधाओं के लिए जगह भी प्रदान करेगा।आगे हस्तांतरण/उप पट्टा पट्टेदार की हस्तांतरण नीति द्वारा नियंत्रित किया जाएगाः

(i) ऐसे आवंटी/उप पट्टेदार को भारत का नागरिक होना चाहिए और अनुबंध करने में सक्षम होना चाहिए।

ग

((ii) पति/पत्नी और उनके आश्रित बच्चे आवंटन के उद्देश्य के लिए अलग से पात्र नहीं होंगे और उन्हें एकल इकाई के रूप में माना जाएगा।

डी.

((ग) भूखंड के आंशिक हस्तांतरण की अनुमति किसी भी परिस्थिति में नहीं दी जाएगी।पट्टेदार को भूखंड के पट्टा विलेख में निर्दिष्ट अनुसूची के अनुसार भुगतान करने से पहले पूरे या उस पर निर्मित भवन के किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ बिक्री, हस्तांतरण, आवंटन या अन्यथा भाग के लिए लेनदेन पूरा करने का अधिकार नहीं होगा।हालांकि, पट्टा विलेख में निर्दिष्ट अनुसूची के अनुसार पट्टेदार को भूखंड के प्रीमियम का भुगतान करने के बाद, निर्मित फ्लैटों के हस्तांतरण या समूह आवास भूखंड पर निर्मित भवन के पूरे या किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ भाग लेने की अनुमति दी जाएगी और हस्तांतरण की ऐसी अनुमति देने के समय प्रचलित नीति के अनुसार हस्तांतरण चार्जर के भुगतान के अधीन होगी।हालांकि, पट्टेदार के पास बिना कोई कारण बताए किसी भी स्थानांतरण आवेदन को अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित है।पट्टेदार को हस्तांतरण की इस तरह की अनुमति के समय प्रचलित नीति के अनुसार हस्तांतरण शुल्क का भुगतान भी करना होगा।

ई.

च

जी.

भाग या निर्मित स्थान के हस्तांतरण की अनुमति त्रिपक्षीय उप-पट्टा विलेख के निष्पादन के अधीन दी जाएगी जिसे पट्टेदार द्वारा निर्धारित प्रपत्र और प्रारूप में निष्पादित किया जाएगा।"निम्नलिखित शर्तों को पूरा करने के लिएः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

क) भूखंड का पट्टा विलेख निष्पादित कर दिया गया है और पट्टेदार ने पट्टे में निर्दिष्ट अनुसूची के अनुसार भुगतान किया है।

एच.

भूखंड का विलेख, ब्याज और एकमुश्त पट्टा किराया।उप-पट्टा विलेख की अनुमति उस चरण के भूखंड के पूर्ण प्रीमियम (जमा की तारीख तक ब्याज के साथ) के भुगतान पर चरणबद्ध रूप से दी जाएगी।

ख) पट्टेदार द्वारा की गई प्रत्येक बिक्री को संपत्ति के भौतिक कब्जे को सौंपने से पहले पंजीकृत करना होगा।

ग) पट्टेदार ने योजना विभाग, ग्रेटर नोएडा (लेसर) से भवन अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया है।

घ) पट्टेदार अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त करने की तारीख से 6 महीने के भीतर फ्लैटों के व्यक्तिगत आवंटनकर्ताओं की सूची प्रस्तुत करेगा।ङ) पट्टेदार को एल. ई. एस. एस. ओ. आर. द्वारा निर्धारित प्रपत्र और प्रारूप में विकसित फ्लैटों/भूखंडों के लिए व्यक्तिगत आवंटनकर्ताओं के पक्ष में त्रिपक्षीय उप पट्टा निष्पादित करना होगा।

ग

च) उप-पट्टेदार परिसर का उपयोग केवल आवासीय क्षेत्र के आवासीय उपयोग के लिए करने का वचन देता है।

डी.

छ) पट्टेदार रुपये की राशि का भुगतान करेगा। 1000/- प्रसंस्करण शुल्क और आनुपातिक (प्रो-रेट आधार पर) हस्तांतरण शुल्क और पट्टे के किराए के रूप में जो हस्तांतरण के समय लागू होता है और पट्टेदार, पट्टेदार और प्रस्तावित हस्तांतरणकर्ता (उप-पट्टेदार) के बीच उप पट्टा विलेख भी निष्पादित करेगा।पट्टेदार/उप पट्टेदार को निर्माण नियमों और पट्टेदार के निर्देशों का पालन करना भी सहन करना होगा।पट्टेदार के साथ-साथ उप पट्टेदार को पट्टे पर दी गई संपत्तियों के संबंध में निर्धारित नियमों और विनियमों का पालन करना होगा और यू. पी. के पट्टेदार/सरकार के नियमों के अनुसार शुल्क का भुगतान करना होगा।

ई.

च

पुत्र/पुत्री, पति/पत्नी, माता/पिता और इसके विपरीत या इन छह श्रेणियों के बीच हस्तांतरण के मामले में हस्तांतरण शुल्क देय नहीं होगा।ऐसे मामले में Rs.1000-का प्रसंस्करण शुल्क देय होगा।प्रथम उप-पट्टेदार के पक्ष में फ्लैट के हस्तांतरण की अनुमति बिना किसी हस्तांतरण शुल्क के दी जाएगी, लेकिन उप-पट्टा विलेख को पट्टेदार और पट्टेदार और आवंटनकर्ता के बीच निष्पादित किया जाएगा।हालांकि, रुपये का प्रसंस्करण शुल्क। 1000/- उप-पट्टा विलेख के हस्तांतरण/निष्पादन के समय देय होगा।उप-पट्टा विलेख के निष्पादन के बाद आवासीय इकाइयों/फ्लैटों/भूखंडों का भौतिक कब्जा देने की अनुमति दी जाएगी।

जी.

एच.

337

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

i) पट्टेदार द्वारा किए गए प्रत्येक हस्तांतरण को फ्लैट/भूखंड के भौतिक कब्जे को सौंपने से पहले पंजीकृत करना होगा।जे) अन्यथा पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना, पट्टेदार के पास आवंटित भूखंड को विभाजित करने और हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर पट्टेदार के पूर्व अनुमोदन के साथ उसे उप पट्टे पर देने का विकल्प होगा।हालांकि, ऐसे उप-विभाजित भूखंडों में से प्रत्येक का क्षेत्रफल 10,000 वर्ग किलोमीटर से कम नहीं होना चाहिए।मीटर।

के) Rs.1000-हस्तांतरण शुल्क के अलावा फ्लैट के हस्तांतरण के प्रत्येक मामले में प्रसंस्करण शुल्क के रूप में भुगतान किया जाएगा।

7. विकास के मानदंड विशेष रूप से अधिकतम अनुमेय एफ. ए. आर., अधिकतम जमीनी कवरेज और अधिकतम ऊंचाई के रूप में निर्धारित किए गए हैं।पट्टा विलेख के निष्पादन की तारीख से सात साल की अवधि के भीतर निर्माण को अधिकतम पांच चरणों में पूरा किया जाना है।विलंब ने विशेष रूप से अपीलार्थी को रद्द करने का अधिकार दिया, और साथ ही इसमें दंड के साथ समय बढ़ाने की शक्ति को भी जन्म दिया।विस्तार की अवधि जुर्माने के साथ 3 साल तय की गई है।इसने आगे प्रावधान किया कि आगे के विस्तार की अनुमति आम तौर पर नहीं दी जाएगी।यदि पट्टा रद्द कर दिया जाता है, तो पट्टेदार को सभी अधिकार और उससे संबंधित इमारत खोनी पड़ती है।पट्टेदार फ्लैट/भूखंड के आकार को डिजाइन करने के लिए पूरी तरह से स्वतंत्र है।

वाणिज्यिक/संस्थागत उपयोग के लिए निर्धारित एफ. ए. आर. स्वीकार्य होगा लेकिन आवंटी/पट्टेदार अपनी सुविधा के अनुसार अपने आवासीय उपयोग के लिए इसका उपयोग कर सकता है।बंधक से संबंधित खंड इस प्रकार हैः

ग

डी.

ई.

मॉर्टगेज

"पट्टेदार पट्टेदार की पूर्व अनुमति से आबंटित व्यक्ति द्वारा भुगतान की प्राप्ति पर या बैंक द्वारा भुगतान का आश्वासन प्राप्त होने पर या किसी अन्य उपयुक्त व्यवस्था के तहत परियोजना में अपने निवेश के वित्तपोषण के उद्देश्य से ऋण जुटाने के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान (संस्थानों)/बैंक (बैंकों) को भूमि को गिरवी रख सकता है।एल. ई. एस. एस. ओ. आर., विकासकर्ता और वित्तीय संस्थान/बैंक के बीच आपसी समझौते में।अंतिम खरीदारों के आवास ऋण की सुविधा के लिए उक्त भूमि को गिरवी रखने के लिए किसी भी वित्तीय संस्थान (संस्थानों)/बैंक (बैंकों) को भूमि गिरवी रखने के मामले में, एन. ओ. सी. ऐसे नियमों और शर्तों के अधीन जारी किया जा सकता है जो अनुमति देने के समय एल. ई. एस. एस. ओ. आर. द्वारा तय किए जा सकते हैं।

च

जी.

बशर्ते कि गिरवी रखी गई/प्रभारित संपत्ति की बिक्री या पूर्वनिर्धारण की स्थिति में ऋणदाता ऐसे प्रतिशत का दावा करने और वसूल करने का हकदार होगा, जैसा कि ऋणदाता द्वारा तय किया गया है।

एच.

प्रथम किश्त के रूप में उक्त भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में संपत्तियों के मूल्यों में अनर्जित वृद्धि, उक्त बंधक शुल्क पर प्राथमिकता रखते हुए, उक्त भूमि के बाजार मूल्य के संबंध में ऋण दाता का निर्णय अंतिम होगा और सभी संबंधित पक्षों पर बाध्यकारी होगा।

अनर्जित वृद्धि की वसूली के लिए ऋणदाता का अधिकार और संपत्ति खरीदने का पूर्व-निर्धारित अधिकार, जैसा कि यहां पहले उल्लेख किया गया है, अनैच्छिक बिक्री या हस्तांतरण के लिए समानता लागू करेगा, चाहे वह बोली हो या दिवालिया/अदालत के डिक्री के निष्पादन के माध्यम से।" प्लॉट का हस्तांतरण नोटिस करने के लिए अगला प्रावधान है और यह निम्नानुसार हैः

ग

"प्लॉट का हस्तांतरण

पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना पट्टेदार को आवंटित भूखंड को योजना मानदंडों के अनुसार उपयुक्त छोटे भूखंडों में उप-विभाजित करने और आवंटन दर के 2 प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर एल. ई. एस. एस. ओ. आर. की पूर्व मंजूरी के साथ इसे इच्छुक पक्षों को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा।हालांकि, ऐसे उप-विभाजित भूखंडों में से प्रत्येक का क्षेत्रफल 20,000 वर्ग किलोमीटर से कम नहीं होना चाहिए।एमटीआरएस।हालांकि, व्यक्तिगत फ्लैट/भूखंड निम्नलिखित शर्तों के अनुसार LESSOR की पूर्व मंजूरी के साथ हस्तांतरणीय होगाः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

ई.

(i) भूमि की लागत के लिए LESSOR के बकाया का भुगतान फ़्लैट के उप-पट्टा विलेख को निष्पादित करने से पहले पट्टा विलेख में निर्दिष्ट भुगतान अनुसूची के अनुसार किया जाएगा।

((ii) पट्टा विलेख निष्पादित कर दिया गया है।

च

(iii) पट्टेदार द्वारा संबंधित चरण के लिए पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद ही फ़्लैट के हस्तांतरण की अनुमति दी जाएगी।

((iv) उप-अध्येता परिसर का उपयोग केवल आवासीय उपयोग के लिए करने का वचन देता है।

जी.

(v) पट्टेदार ने भवन प्रकोष्ठ, नोएडा से भवन अधिभोग प्रमाण पत्र प्राप्त किया है।

(vi) किसी आबंटित व्यक्ति को फ़्लैट/भूखंड की पहली बिक्री/हस्तांतरण एक उप-पट्टा/पट्टा विलेख के माध्यम से किया जाएगा जिसे पट्टेदार के लिखित अनुरोध पर निष्पादित किया जाएगा।

एच.

339

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

(vii) उप-विभाजित भूखंड (एस) पर निर्मित परिसर सहित, जैसा कि ऊपर वर्णित है, पहली बिक्री के मामले में कोई हस्तांतरण शुल्क देय नहीं होगा।हालांकि, बाद की बिक्री पर, हस्तांतरण शुल्क LESSOR द्वारा निर्धारित प्रचलित चूहों पर लागू होगा। 1000/- का भुगतान हस्तांतरण शुल्क के अलावा फ़्लैट के हस्तांतरण के प्रत्येक मामले में प्रसंस्करण शुल्क के रूप में किया जाएगा।"

8. "दुरुपयोग, जोड़, परिवर्तन आदि" शीर्षक के तहत।", यह प्रावधान किया गया है कि पट्टेदार फ़्लैट का उपयोग आवासीय उद्देश्य के अलावा किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं करेगा।उल्लंघन रद्द करने के लिए दरवाजे खोल देगा।पट्टेदार इस संबंध में सशक्त किसी भी पट्टेदार द्वारा लगाए गए प्रत्येक विवरण की सभी दरों, करों, शुल्कों और मूल्यांकन का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी है, चाहे वह समय-समय पर भूखंड या उस पर निर्मित भवन पर लगाया जाए।

ग

9. "निष्क्रिय संपत्ति पर अधिरोहण शक्ति" शीर्षक के तहत, यह निम्नानुसार प्रदान किया गया हैः

डी.

"निष्क्रिय संपत्तियों पर नियंत्रण शक्ति

पट्टेदार के पास सभी खानों, खनिजों, कोयले, भूखंड पर या उसके नीचे सोने की मिट्टी के बर्तनों, खदानों को धोने का अधिकार है और किसी भी समय उन सभी कार्यों और चीजों को करने का पूरा अधिकार और शक्ति है जो खोज करने, काम करने और हटाने और आनंद लेने के उद्देश्य से आवश्यक या समीचीन हो सकते हैं, बिना भूखंड (फ़्लैटों)/फ़्लैटों की सतह के लिए या संरचना के समय के लिए कोई ऊर्ध्वाधर समर्थन प्रदान किए या छोड़े, बशर्ते कि पट्टेदार पट्टेदार को उन सभी नुकसानों के लिए उचित मुआवजा देगा जो सीधे आरक्षित अधिकारों के प्रयोग से हुए हैं।इस तरह के मुआवजे की राशि पर मुख्य कार्यकारी कार्यालय/पट्टेदार का निर्णय अंतिम होगा और पट्टेदार/उप-पट्टेदार के लिए बाध्यकारी होगा।"

ई.

च

10. पट्टेदार को परिसर का रखरखाव करना होता है।'रखरखाव' शीर्ष के तहत, अन्य बातों के साथ-साथ, इसे इस प्रकार कहा गया हैः

“5. पट्टेदार/उप पट्टेदार ऐसी व्यवस्था करेगा जो भवन और सामान्य सेवाओं के रखरखाव के लिए आवश्यक है और यदि भवन का ठीक से रखरखाव नहीं किया जाता है।मुख्य कार्यकारी अधिकारी या प्रमुख द्वारा प्राधिकृत कोई भी अधिकारी।पट्टेदार के कार्यकारी अधिकारी के पास पट्टेदार के माध्यम से रखरखाव कराने और खर्च की गई राशि की वसूली करने का अधिकार होगा।

जी.

एच.

पट्टेदार/उप पट्टेदार।पट्टेदार/उप पट्टेदार रखरखाव राशि के भुगतान के लिए व्यक्तिगत रूप से और अलग-अलग रूप से उत्तरदायी होगा।यूपी फ़्लैट स्वामित्व अधिनियम 1975 के नियम/विनियमन पट्टेदार/उप पट्टेदार पर लागू होंगे।भवन के रखरखाव के लिए खर्च की गई राशि पर पट्टेदार को कोई आपत्ति नहीं होगी और इस संबंध में पट्टेदार के मुख्य कार्यकारी अधिकारी का निर्णय अंतिम होगा।"

11. पट्टा विलेखों को रद्द करने का अलग से प्रावधान इस प्रकार हैः

“पट्टा विलेख को रद्द करना

“रद्द करने से संबंधित अन्य विशिष्ट खंडों के अलावा, पट्टेदार, जैसा भी मामला हो, पट्टा रद्द करने के अपने अधिकार का प्रयोग करने के लिए स्वतंत्र होगाः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ग

1. भौतिक तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करने/दबाने, गलत कथन और/या धोखाधड़ी के माध्यम से प्राप्त किया जा रहा आवंटन।

2. लेसर या किसी अन्य वैधानिक निकाय द्वारा जारी किए गए निर्देशों या नियमों और विनियमों का कोई उल्लंघन।

डी.

3. पंजीकरण/आवंटन/पट्टा और/या आवंटन राशि जमा न करने के नियमों और शर्तों के उल्लंघन/उल्लंघन के लिए पट्टेदार की ओर से चूक।

4. यदि रद्द किए जाने के समय, भूखंड पर पट्टेदार का कब्जा है, तो भूखंड के कुल प्रीमियम के 25 प्रतिशत के बराबर राशि को मजबूत किया जाएगा और भूखंड का कब्जा पट्टेदार द्वारा उस पर संरचना, यदि कोई हो, के साथ फिर से शुरू किया जाएगा और पट्टेदार को उसके मुआवजे का दावा करने का कोई अधिकार नहीं होगा।शेष राशि, यदि कोई हो, बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जाएगी।ज़ब्त की गई राशि पट्टेदार के पास जमा की गई राशि से अधिक नहीं होगी और इस संबंध में कोई अलग सूचना नहीं दी जाएगी।

ई.

च

5. यदि आवंटन उपरोक्त उपखंड 1 में उल्लिखित आधार पर रद्द कर दिया जाता है, तो पट्टेदार द्वारा रद्द करने की तारीख तक जमा की गई पूरी राशि पट्टेदार द्वारा जब्त कर ली जाएगी और इस संबंध में किसी भी दावे पर विचार नहीं किया जाएगा।"

जी.

12. हम अन्य खंडों के तहत प्रावधानों को भी देख सकते हैं:

"अन्य वर्ग

1. पट्टेदार के पास ए के नियमों और शर्तों में इस तरह के परिवर्धन/परिवर्तन या संशोधन करने का अधिकार सुरक्षित है।

एच.

341

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

समय-समय पर आवंटन/पट्टा विलेख/उप पट्टा विलेख, जिसे न्यायसंगत और समीचीन माना जा सकता है।

2. इन नियमों और शर्तों के संबंध में किसी भी स्पष्टीकरण या व्याख्या के मामले में मुख्य कार्यकारी अधिकारी या पट्टेदार का निर्णय अंतिम और बाध्यकारी होगा।

3. यदि किसी "आकस्मिक घटना" या पट्टेदार के नियंत्रण से परे ऐसी परिस्थितियों के कारण, पट्टेदार आबंटन करने में असमर्थ है या निष्पादित पट्टा विलेख के अनुसरण में गतिविधियों को शुरू करने के लिए पट्टेदार को सुविधा प्रदान करने में असमर्थ है, तो भुगतान के चरणों के आधार पर जमा राशि 4 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से सरल ब्याज के साथ वापस की जाएगी, यदि वापसी में देरी ऐसी तारीख से एक वर्ष से अधिक है।4. यदि पट्टेदार पूर्वनिर्धारित पर कोई चूक करता है जिसके परिणामस्वरूप उपद्रव होता है, तो पट्टेदार के लिए यह वैध होगा कि वह पट्टेदार को एक उचित अवधि के भीतर उपद्रव को दूर करने के लिए कहे, जिसके तहत वह स्वयं पट्टेदार की कीमत पर उपद्रव को दूर कराएगा और उपद्रव जमा करने की अवधि के दौरान पट्टेदार से हर्जाना वसूल करेगा।

ग

डी.

5. पट्टेदार और पट्टेदार/उप-पट्टेदार के बीच कोई भी विवाद जिला गौतम बुद्ध नगर या इलाहाबाद में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा नामित न्यायालयों पर अधिकारिता रखने वाले दीवानी न्यायालयों के क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र के अधीन होगा।6. पट्टा विलेख/आवंटन यू. पी. औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1978 (यू. पी. अधिनियम सं. 1976 का 6) और इस अधिनियम के तहत बनाए गए नियमों और/या विनियमों या जारी किए गए निर्देशों द्वारा।

ई.

च

7. पट्टेदार परियोजना के कार्यान्वयन की निगरानी करेगा।जिन आवेदकों के पास निर्धारित समय सीमा के भीतर परियोजना को लागू करने की दृढ़ प्रतिबद्धता नहीं है, उन्हें आवंटन का लाभ नहीं उठाने की सलाह दी जाती है।

8. पट्टेदार का पट्टेदार/उप-पट्टेदार समय-समय पर पट्टेदार या उनके द्वारा कर/शुल्क लगाने के लिए विधिवत सशक्त किसी अन्य प्राधिकरण से सभी करों/शुल्कों का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा।9. आवासीय इकाइयों के फ़्लैटों का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्य के लिए किया जाएगा, चूक के मामले में, आवंटन/पट्टे को रद्द करने के लिए उत्तरदायी बना दिया जाएगा और आवंटनकर्ता/पट्टेदार/उप-पट्टेदार को इसका कोई मुआवजा नहीं दिया जाएगा।

जी.

एच.

342

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

10. सामुदायिक सुविधाओं के लिए निर्धारित अन्य भवनों का उपयोग सामुदायिक आवश्यकताओं के अलावा अन्य उद्देश्यों के लिए नहीं किया जा सकता है।

11. पट्टेदार को देय सभी बकाया भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किए जाएंगे।

12. पट्टेदार को अपनी भूमिका सौंपने या बदलने की अनुमति नहीं होगी, अन्यथा पट्टा रद्द कर दिया जाएगा और जमा की गई पूरी राशि जब्त कर ली जाएगी।

13. व्यापक लोक हित में पट्टेदार प्रचलित दर पर भुगतान करके भूमि/भवन का कब्जा वापस ले सकता है।14. यदि पट्टेदार किसी भी परिस्थिति में भूमि का कब्जा देने में सक्षम नहीं है, तो जमा किए गए धन को साधारण ब्याज के साथ आबंटित व्यक्ति को वापस कर दिया जाएगा।

ग

15. विवरणिका के सभी नियम और शर्तें और इसके शुद्धिकरण, आवंटन, भवन उप-नियम और समय-समय पर संशोधित पट्टेदार के लिए बाध्यकारी होंगे।

डी.

LESSOR के लिए और उसकी ओर से "(जोर दिया गया)

एनसीएलएटी **13** के परिणाम।अंतरण

ई.

I. एन. सी. एल. ए. टी. ने पाया कि पट्टा विलेख में अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण का कोई खंड नहीं है, जो कि भूमि है और सपाट नहीं है, जैसा कि अपीलार्थी ने कहा है।यह एक कारक के रूप में जाना जाता है, जो एक महत्वपूर्ण कारक है। अपीलार्थी ने पट्टा का वित्तीय पट्टा के रूप में कोई वर्गीकरण नहीं किया है, हालांकि यह देखते हुए कि यह एक निर्णायक कारक नहीं होगा।एन. सी. एल. ए. टी. पट्टे की सामग्री का मूल्यांकन करने के लिए आगे बढ़ा है।यह खुद को याद दिलाने के लिए आगे बढ़ता है कि एक वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत होने के लिए, जो प्रासंगिक है वह यह है कि क्या किसी अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों का पर्याप्त हस्तांतरण है।यह आगे यह ठहराता है कि पट्टा अपीलार्थी के पक्ष में बहुत अधिक झुका हुआ है, लगभग सभी पहलुओं को नियंत्रित करता है और जोखिमों को पार करते समय पट्टेदार के पास पुरस्कार रखता है, सिवाय फ़्लैटों को बेचने की स्वतंत्रता के, जिनका निर्माण किया जाएगा।इसके बाद, एन. सी. एल. ए. टी. इस बात पर विचार करने के लिए आगे बढ़ा कि क्या अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार हस्तांतरित किए गए थे।यह पाया गया है कि अपीलकर्ता ने एक शर्त रखी है कि पट्टेदार को अपनी हिस्सेदारी का 49 प्रतिशत तक हस्तांतरण/बिक्री करने की अनुमति दी जाएगी, बशर्ते कि ए

च

जी.

एच.

यह शर्त कि मूल शेयरधारकों ने निविदा जमा करने की तारीख को संकेत दिया था, कम से कम 51 प्रतिशत हिस्सेदारी तब तक बनाए रखेंगे, जब तक कि कम से कम एक चरण का अस्थायी अधिभोग पूरा होने का प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं हो जाता।

II. कुल ₹1 करोड़ के प्रीमियम और दस प्रतिशत के डाउन पेमेंट का संदर्भ है।इसी तरह, 2010 और 2020 के बीच भुगतान की जाने वाली छमाही किश्तों का भी उल्लेख किया गया है।पट्टे की अवधि नब्बे साल के लिए है।आवंटित भूखंड के तहत सभी खदानों और खनिजों के लिए अधिकार आरक्षित करने वाले खंड का संदर्भ दिया गया है।पट्टे के किराए के समान राशि का उल्लेख करके, प्रीमियम के लिए भुगतान की गई राशि के दस प्रतिशत पर रिलायंस रखा जाता है।लीज किराया और प्रीमियम का उपयोग एक दूसरे के स्थान पर किया जाता है।पट्टे के किराए का भुगतान करने के विकल्प को संदर्भित किया जाता है।करों का भुगतान करने की देनदारी का विज्ञापन किया जाता है।निम्नलिखित खंड का और संदर्भ हैः

ग

“ग) पट्टेदार समूह आवास के निर्माण के लिए आवंटित भूखंड का उपयोग करेगा।हालांकि, पट्टेदार अपने आबंटित व्यक्ति को सबलीज़ के आधार पर आवास इकाइयों को आवंटित करने का हकदार होगा और अपनी आवश्यकताओं, आवंटित भूखंड के साथ सुविधा, आवश्यकताओं को पूरा करने या भवन उप-कानूनों और प्रचलित और उल्लिखित नियमों और शर्तों के तहत सड़कों, पार्कों आदि जैसी सुविधाओं के लिए जगह प्रदान करने का भी हकदार होगा।आगे हस्तांतरण/उप पट्टा पट्टेदार की हस्तांतरण नीति द्वारा नियंत्रित किया जाएगा।"

डी.

ई.

इस खंड का संदर्भ दिया गया है कि आबंटित व्यक्ति/उप-अध्येता, भारत का नागरिक होना चाहिए और सक्षम होना चाहिए और पति, पत्नी और आश्रित बच्चों को एकल इकाई माना जाएगा।आगे निम्नलिखित खंड का संदर्भ दिया गया हैः

च

“(ग) भूखंड के आंशिक हस्तांतरण की अनुमति किसी भी परिस्थिति में नहीं दी जाएगी।पट्टेदार को भूखंड के पट्टा विलेख में निर्दिष्ट अनुसूची के अनुसार भुगतान करने से पहले पूरे या उस पर निर्मित भवन के किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ बिक्री, हस्तांतरण, आवंटन या अन्यथा भाग के लिए लेनदेन पूरा करने का अधिकार नहीं होगा।हालांकि, पट्टा विलेख में निर्दिष्ट अनुसूची के अनुसार पट्टेदार को भूखंड के प्रीमियम का भुगतान करने के बाद समूह आवास भूखंड पर निर्मित फ़्लैटों के हस्तांतरण की या पूरे या भवन के किसी भी हिस्से के कब्जे के साथ भाग लेने की अनुमति दी जाएगी और हस्तांतरण की ऐसी अनुमति देने के समय प्रचलित नीति के अनुसार हस्तांतरण शुल्क के भुगतान के अधीन होगी।

जी.

एच.

हालांकि, पट्टेदार के पास बिना कोई कारण बताए किसी भी स्थानांतरण आवेदन को अस्वीकार करने का अधिकार सुरक्षित है। पट्टेदार को हस्तांतरण की इस तरह की अनुमति के समय प्रचलित नीति के अनुसार हस्तांतरण शुल्क का भुगतान भी करना होगा।"

III. निम्नलिखित खंड का संदर्भ दिया गया है**,** जो इस प्रकार हैः

पट्टेदार को विकसित फ़्लैटों/भूखंडों के लिए अलग-अलग आवंटनकर्ताओं के पक्ष में पट्टेदार द्वारा निर्धारित प्रपत्र और प्रारूप में उप-पट्टा निष्पादित करना होगा।एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा यह निष्कर्ष निकालने के लिए भरोसा किया जाता है कि स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार हस्तांतरित नहीं किए जाते हैं।

ग

IV. इसके बाद, यह पाया जाता है कि पट्टा विलेख में उन चरणों की संख्या पर विचार किया जाता है जिनके भीतर काम पूरा करने की आवश्यकता होती है।पट्टेदार को समय-सारणी का पालन करना पड़ता था।इस संदर्भ में रद्द करने की शक्ति बहुत अधिक थी।

डी.

V. इसके बाद, बंधक से संबंधित खंड पर निर्भरता रखी जाती है, जिसके लिए भूखंड को बंधक बनाने के लिए अपीलार्थी की अनुमति की आवश्यकता होती है।अपीलार्थी के प्रभार की प्राथमिकता को बनाए रखा गया।फ़्लैट का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्य तक सीमित था।उसी से प्रस्थान रद्द करने के क्रोध को आमंत्रित करेगा।अपीलार्थी ने भूखंडों/फ़्लैटों की सतह के लिए ऊर्ध्वाधर समर्थन को हटाने का अधिकार भी सुरक्षित रखा, जिसमें केवल मुआवजे का भुगतान करने का दायित्व और यह निर्धारित करने का अधिकार था कि अपीलार्थी के पास क्या दर्ज किया गया था और यह पट्टेदार/उप-पट्टेदार पर बाध्यकारी था। रद्द करने की सामान्य शक्ति बनी रहती है।

ई.

VI. इसके बाद**,** हम निम्नलिखित देख सकते हैंः

च

“21. इस प्रकार, अपीलार्थी ने पट्टा बनाने के बाद भी आने वाली परियोजना को नियंत्रित करने और उसकी निगरानी करने के सभी अधिकार अपने पास रखे।बेशक अपीलार्थी ने अब अपील में यह कहने की कोशिश की है कि वह "भूमि उपयोग पर केवल मामूली पर्यवेक्षण कर रहा था" (अपील का 9.12 देखें), जिससे हम सहमत नहीं हैं।लीज डीड, जिसका हमने अभी संक्षेप में उल्लेख किया है, से हम जो देख सकते हैं, वह यह है कि पट्टेदार द्वारा किए जा सकने वाले कार्य पूरी तरह से अपीलार्थी द्वारा नियंत्रित थे।पट्टेदार को, निश्चित रूप से, फ़्लैटों का निर्माण और हस्तांतरण करने की स्वतंत्रता थी।उपरोक्त चर्चा से पता चलता है कि जोखिम और देनदारियों को पट्टेदार को हस्तांतरित किया गया था, लेकिन स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार हस्तांतरित नहीं किए गए थे।स्थानांतरण ए का कोई खंड नहीं है

जी.

एच.

345

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

पट्टा अवधि के अंत में स्वामित्व।पट्टेदार को ऐसी कीमत पर संपत्ति खरीदने का कोई विकल्प नहीं दिया जाता है जो उचित मूल्य से पर्याप्त रूप से कम मानी जाए।पट्टा 90 वर्ष की अवधि के लिए है।भूमि के जीवन के लिए, 90 वर्ष को संपत्ति के आर्थिक जीवन का प्रमुख हिस्सा नहीं कहा जा सकता है।कोई गणना उपलब्ध नहीं है, और पट्टा विलेख में यह नहीं कहा गया है कि पट्टा भुगतान का वर्तमान मूल्य कम से कम संपत्ति के सभी उचित मूल्य यानी भूमि के बराबर है।पट्टेदार द्वारा पट्टा रद्द करने का

अधिकार पट्टा विलेख में विभिन्न स्थानों पर निर्दिष्ट किया गया है, हालांकि, पट्टेदार के पास बाहर निकलने का कोई विकल्प नहीं है।पट्टा विलेख में पट्टेदार के लिए द्वितीयक अवधि के लिए पट्टा जारी रखने का कोई विकल्प उपलब्ध नहीं है।यह, अलग छोड़ दें, वह संकेतक है जिसके लिए आवश्यक है कि उक्त द्वितीयक अवधि किराए पर होनी चाहिए जो बाजार किराए से काफी कम हो।

ग

22. इस प्रकार, जब हम पट्टों के वर्गीकरण और ऊपर उल्लिखित संकेतकों को ध्यान में रखते हुए पट्टा विलेख को देखते हैं, तो हम यह नहीं पाते हैं कि विचाराधीन पट्टा विलेख को वित्त पट्टा कहा जा सकता है।

डी.

23. भारतीय लेखा मानकों को ध्यान में रखते हुए, जो व्यापक रूप से दिखाई देता है वह यह है कि जब पट्टे में अचल संपत्ति (जैसे वर्तमान मामले में भूमि) शामिल होती है, जिसका उचित मूल्य उसकी वहन राशि से अलग होता है, तो पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जा सकता है यदि पट्टा पट्टे की अवधि के अंत तक संपत्ति का स्वामित्व पट्टेदार को हस्तांतरित कर देता है या सौदेबाजी खरीद का विकल्प होता है।पट्टे को सभी जोखिमों को काफी हद तक स्थानांतरित करना चाहिए और परिसंपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से पुरस्कृत भी करना चाहिए।

ई.

24. अपीलार्थी के इस तर्क में कोई सार नहीं है कि वह उस संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण को मिलाने की कोशिश कर रहा है जो भूमि है और जिसमें फ्लैटों के हस्तांतरण का अधिकार है।केवल इसलिए कि पट्टेदार को निर्माण की जाने वाली आवास इकाइयों की कीमत तय करने का अधिकार दिया गया था, यह अपने आप में यह कहने के लिए पर्याप्त नहीं है कि भूमि का पट्टा एक वित्तीय पट्टा है।अपीलार्थी का यह तर्क कि पट्टेदार के पास एकमुश्त पट्टे के किराए का भुगतान करने का विकल्प है और यदि इस अधिकार का प्रयोग किया जाता है तो पट्टेदार को आगे किराए का भुगतान करने की आवश्यकता नहीं होगी और यह दर्शाता है कि पट्टे के भुगतान का वर्तमान मूल्य कम से कम संपत्ति के सभी उचित मूल्य के बराबर है, भी निराधार है।उचित मूल्य क्या है और क्या होगा, यह दिखाने के लिए कोई सामग्री नहीं लाई जाती है।पट्टा रद्द करने के अधिकार के संबंध में, यह आरक्षित है

च

जी.

एच.

पट्टेदार लेकिन पट्टेदार नहीं।अपीलार्थी का तर्क है कि पट्टेदार द्वारा पट्टा विलेख को रद्द करने का सवाल नहीं उठेगा क्योंकि पट्टेदार आवासीय इकाइयों का निर्माण और हस्तांतरण करेगा।यह अटकलबाजी है और दस्तावेज़ को समझने में सहायक नहीं हो सकता है।इसके अलावा, ऐसा नहीं है कि भूमि का अधिकार फ्लैट खरीदारों (जिन्हें उप-पट्टेदार कहा जाता है) को हस्तांतरित कर दिया जाएगा।लीज डीड को भारतीय लेखा मानकों की आवश्यकताओं के भीतर लाने के लिए अपीलार्थी द्वारा उठाए गए तर्कों में हमें कोई सार नहीं मिलता है।इसके बजाय हम उत्तरदाता की प्रस्तुतियों में सार पाते हैं जैसा कि ऊपर दिए गए चार्ट में दर्ज है।"

VII. अंत में**,** हम **2021** के सी**.** ए**.** संख्या **2222** में आक्षेपित आदेश के पृष्ठ **41** और **42** पर पैराग्राफ**-29** और **30** को भी देख सकते हैं।

ग

“29. वर्तमान मामले में, भूमि की कोई बिक्री नहीं है।यह पट्टे पर दिया जाता है, प्रीमियम/किराए के लिए, जिसमें लगभग सभी अधिकार पट्टेदार द्वारा नियंत्रित होते हैं।हमने धारा 5 (8) (च) के प्रावधानों का अध्ययन किया है और जब हम भारत के माननीय सर्वोच्च न्यायालय की उपरोक्त टिप्पणियों को रखते हैं, तो हम इस दलील को स्वीकार करने के लिए खुद को राजी करने में असमर्थ हैं कि जब भूमि पट्टे पर दी जाती है, यदि प्रीमियम निर्धारित किया जाता है और किश्तें दी जाती हैं, तो इसे वित्तीय पट्टे के रूप में माना जाना चाहिए।हम इस तर्क में कोई सार नहीं पाते हैं।

डी.

30. हम यह दर्ज कर सकते हैं कि हम पट्टा विलेख में विभिन्न नियमों और शर्तों में त्रुटि नहीं पा रहे हैं।यह एक विकास प्राधिकरण से लीज डीड है जिसका उद्देश्य टाउनशिप को विकसित करना है और इस प्रकार आवास के निर्माण के तरीके को नियंत्रित करना चाहता है।यह उद्देश्य ठीक है।हालाँकि, इस तरह का पट्टा भारतीय लेखा मानकों की आवश्यकताओं के अनुरूप नहीं है, जिनका हमने उल्लेख किया है।केवल सी. ओ. सी. का हिस्सा बनने के लिए, विकासशील प्राधिकरण और बिल्डरों के बीच भूमि के पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में नहीं माना या माना जा सकता है।"

ई.

च

आई. बी. सी. के संबंधित प्रावधान

जी.

14. धारा 5 (8), जो विवाद के केंद्र में है, 'वित्तीय ऋण' को इस प्रकार परिभाषित करती हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“5(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 है-ए

एच.

347

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

(क) ब्याज के भुगतान के बदले उधार ली गई राशि;

(बी) किसी भी स्वीकृति क्रेडिट सुविधा या इसके अवास्तविक समतुल्य के तहत स्वीकृति द्वारा जुटाई गई कोई भी राशि;

(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 पट्टा या किराया खरीद अनुबंध के संबंध में किसी दायित्व की राशि, जिसे भारतीय लेखा मानकों या ऐसे अन्य लेखा मानकों के तहत वित्त या पूंजी पट्टा माना जाता है, जो निर्धारित किया जाए; (ङ) गैर-सहारा आधार पर बेची गई किसी भी प्राप्ति के अलावा बेची गई या छूट दी गई प्राप्तियाँ; (च) किसी अन्य लेनदेन के तहत जुटाई गई कोई राशि, जिसमें कोई अग्रिम बिक्री या खरीद समझौता भी शामिल है, जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव है।-इस उपखंड के प्रयोजनों के लिए, (i) किसी अचल संपत्ति परियोजना के तहत किसी आबंटित व्यक्ति से जुटाई गई किसी भी राशि को उधार लेने के वाणिज्यिक प्रभाव वाली राशि माना जाएगा; और (ii) "आबंटित व्यक्ति" और "अचल संपत्ति परियोजना" अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा जो उन्हें अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के खंड (डी) और (जेडएन) में क्रमशः सौंपा गया है।

ग

डी.

ई.

(छ) किसी भी दर या मूल्य में उतार-चढ़ाव से सुरक्षा या लाभ के संबंध में किया गया कोई व्युत्पन्न लेनदेन और किसी व्युत्पन्न लेनदेन के मूल्य की गणना करने के लिए, केवल ऐसे लेनदेन के बाजार मूल्य को ध्यान में रखा जाएगा; (ज) किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा जारी गारंटी, क्षतिपूर्ति, बांड, दस्तावेजी ऋण पत्र या किसी अन्य साधन के संबंध में कोई प्रति-क्षतिपूर्ति दायित्व;

च

(i) इस खंड के उपखंड (ए) से (एच) में निर्दिष्ट किसी भी वस्तु के लिए किसी भी गारंटी या क्षतिपूर्ति के संबंध में किसी भी दायित्व की राशि;

जी.

15. धारा 3 (11) 'ऋण' शब्द को परिभाषित करती है।वह इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“(11) “"ऋण" से किसी दावे के संबंध में एक दायित्व या दायित्व अभिप्रेत है जो किसी व्यक्ति से देय है और इसमें वित्तीय ऋण और परिचालन ऋण शामिल हैं;

एच.

16. धारा 3 (6) 'दावा' शब्द को परिभाषित करती है।वह इस प्रकार हैः- “(6) “दावा "का अर्थ है -

(क) भुगतान का अधिकार, चाहे वह निर्णय तक सीमित हो या नहीं, निश्चित, विवादित, निर्विवाद, कानूनी, न्यायसंगत, सुरक्षित या असुरक्षित हो;

(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।

17. धारा 5 (21) 'परिचालन ऋण' शब्द को परिभाषित करती है।वह पढ़ता है

ग

के रूप मेंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“(21) “प्रचालन ऋण का अर्थ है वस्तु या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में एक दावा जिसमें रोजगार या ऋण शामिल है, जो उस समय लागू किसी कानून के तहत उत्पन्न बकाया के पुनर्भुगतान के संबंध में है और केंद्र सरकार, किसी राज्य सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण को देय है।

डी.

18. धारा 5 (20) 'परिचालन लेनदार' शब्द को परिभाषित करती है।वह पढ़ता है

के रूप मेंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"(20) "परिचालन लेनदार का अर्थ है एक व्यक्ति जिसे एक परिचालन ऋण बकाया है और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जिसे ऐसा ऋण कानूनी रूप से सौंपा गया है या हस्तांतरित किया गया है।

ई.

19. धारा 3 (33) 'लेन-देन' शब्द को परिभाषित करती है।वह इस प्रकार हैः- "(33) "लेन-देन में निगमित देनदार से या उसे परिसंपत्तियों, या निधियों, वस्तुओं या सेवाओं के हस्तांतरण के लिए लिखित में एक समझौता या व्यवस्था शामिल है।

च

उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम**, 1976** जिसके तहत ऐप्पलेंट का निर्माण किया गया था **('**यू**.** पी**.** आई**.** ए**.** डी**.',** संक्षिप्त के लिए**)**

20. अधिनियम धारा 2 (च) में 'अंतरिती' शब्द को निम्नानुसार परिभाषित करता हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

जी.

"2(च) 'हस्तांतरणकर्ता' से एक व्यक्ति (जिसमें एक फर्म या व्यक्तियों का अन्य निकाय शामिल है, चाहे वह निगमित हो या न हो, जिसे इस अधिनियम के तहत किसी भी तरह से कोई भूमि या भवन हस्तांतरित किया जाता है और इसमें उसके उत्तराधिकारी और नियुक्त व्यक्ति शामिल हैं।

एच.

349

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

21. धारा 3 प्राधिकरण के संविधान से संबंधित है और निम्नानुसार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"3. (1) राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा इस अधिनियम के प्रयोजनों के लिए किसी भी औद्योगिक विकास क्षेत्र के लिए (क्षेत्र का नाम) औद्योगिक विकास प्राधिकरण नामक एक प्राधिकरण का गठन कर सकती है।

(2) प्राधिकरण एक निगमित निकाय होगा।(3) प्राधिकरण में निम्नलिखित शामिल होंगेः–

(क) सरकार का सचिव, उत्तर प्रदेश, सदस्य उद्योग विभाग या उसका मनोनीत सदस्य जो संयुक्त सचिव-पदेन के पद के अध्यक्ष से कम न हो।

ग

(ख) सरकार का सचिव, उत्तर प्रदेश, लोक निर्माण विभाग का सदस्य या उसका मनोनीत सदस्य जो संयुक्त सचिव के पद से कम न हो।

डी.

(ग) सरकार का सचिव, उत्तर प्रदेश, स्थानीय सदस्य स्वशासन या उसका नामित व्यक्ति जो संयुक्त सचिव-पदेन के पद से कम न हो।

(घ) सरकार का सचिव, उत्तर प्रदेश, वित्त विभाग का सदस्य या उसका नामित सदस्य जो संयुक्त सचिव-पूर्व अधिकारी के पद से कम न हो।

ई.

(ङ) प्रबंध निदेशक, यू. पी. राज्य औद्योगिक विकास सदस्य निगम-पूर्व अधिकारी।

(च) राज्य सरकार के सदस्य द्वारा अधिसूचना द्वारा नामित किए जाने वाले पाँच सदस्य।

च

(छ) मुख्य कार्यकारी अधिकारी।सदस्य सचिव (4) प्राधिकरण का मुख्यालय ऐसे स्थान पर होगा जिसे राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किया जाए।

(5) प्राधिकरण के लिए बैठकों के संचालन की प्रक्रिया ऐसी होगी जो निर्धारित की जाए।

जी.

(6) प्राधिकरण का कोई भी कार्य या कार्यवाही प्राधिकरण के गठन में किसी भी रिक्ति या दोष के अस्तित्व के कारण अमान्य नहीं होगी।"

22. यू. पी. आई. ए. डी. की धारा 6 प्राधिकरण के कार्यों से संबंधित है, जो इस मामले में अपीलार्थी है।धारा 6 इस प्रकार हैः

एच.

"प्राधिकरण का कार्य 6.(1) प्राधिकरण का उद्देश्य होगा

औद्योगिक विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को सुनिश्चित करना।

(2) प्राधिकरण के उद्देश्यों की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्राधिकरण निम्नलिखित कार्य करेगाः– (ख) औद्योगिक विकास क्षेत्र के विकास के लिए एक योजना तैयार करना;

(ग) योजना के अनुसार औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्यों के लिए स्थलों का सीमांकन और विकास करना;

ग

((घ) औद्योगिक, वाणिज्यिक और आवासीय उद्देश्यों के लिए आधारभूत संरचना प्रदान करना।

(ई) सुविधाएं प्रदान करना;

(च) औद्योगिक, वाणिज्यिक या आवासीय उद्देश्यों के लिए भूमि के भूखंडों को या तो बिक्री या पट्टे या अन्यथा भूखंडों के माध्यम से आवंटित और हस्तांतरित करना;

डी.

(छ) भवनों के निर्माण और उद्योगों की स्थापना को विनियमित करनाःऔर

ई.

(ज) उस उद्देश्य को निर्धारित करना जिसके लिए किसी विशेष स्थल या भूमि का उपयोग किया जाएगा, अर्थात् औद्योगिक या वाणिज्यिक या आवासीय उद्देश्य या ऐसे क्षेत्र में किसी अन्य निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए।"

23. धारा 7 हस्तांतरण की शक्ति से संबंधित है।वह इस प्रकार हैः- "7. प्राधिकरण औद्योगिक विकास क्षेत्र में प्राधिकरण से संबंधित किसी भी भूमि या भवन को नीलामी, आवंटन या अन्यथा ऐसे नियमों और शर्तों पर बेच सकता है, पट्टे पर दे सकता है या अन्यथा हस्तांतरित कर सकता है जो वह इस अधिनियम के तहत बनाए गए किसी भी नियम के अधीन हो।"

च

यह परंतुक उस उद्देश्य के लिए इसका उपयोग नहीं करने के परिणामों से संबंधित है जिसके लिए इसे अनुमति दी गई थी।

जी.

24. धारा 8 में प्रावधान है कि औद्योगिक विकास क्षेत्र की उचित योजना और विकास के लिए, प्राधिकरण विभिन्न पहलुओं के संबंध में ऐसा निर्देश जारी कर सकता है जो उसे आवश्यक लगे।इनमें किसी भी इमारत की ऊंचाई या अग्रभाग की वास्तुशिल्प विशेषताएँ शामिल हैं, ए

एच.

351

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

किसी भी स्थान पर भवन का संरेखण, किसी भी स्थान पर बनाए जाने वाले आवासीय भवनों की संख्या, खुले स्थान और बनाए रखने के लिए ऊंचाई के संबंध में प्रतिबंध, सुविधाओं का रखरखाव, उस उद्देश्य के अलावा किसी भी स्थान के उपयोग पर प्रतिबंध जिसके लिए इसे आवंटित किया गया है।25. धारा 10 स्थल और भवनों के उचित रखरखाव की आवश्यकता की शक्ति से संबंधित है।धारा 11 कर लगाने की शक्ति से संबंधित है।अन्य बातों के साथ-साथ यह इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"11. ऐसे करों पर कर लगाएँ।— [(1) औद्योगिक विकास क्षेत्र में कोई भी सुविधा प्रदान करने, बनाए रखने या जारी रखने के उद्देश्यों के लिए, प्राधिकरण राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन के साथ, हस्तांतरणकर्ता या उसके अधिभोगकर्ता पर किसी भी स्थल या भवन के संबंध में ऐसे कर लगा सकता है जो वह आवश्यक समझे, बशर्ते कि ऐसे कर की कुल घटना भवन के स्थल सहित ऐसे स्थल के बाजार मूल्य के एक प्रतिशत से अधिक न हो।

ग

स्पष्टीकरण-इस उप-धारा के प्रयोजन के लिए, "बाजार मूल्य" अभिव्यक्ति का अर्थ है, -

डी.

(क) बिक्री के मामले में प्रतिफल; या (ख) पट्टे के मामले में प्रीमियम; या

ग) भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के तहत बनाए गए नियमों के अनुसार निर्धारित न्यूनतम मूल्य, जो भी अधिक हो]2) यदि राज्य सरकार इसे लोक हित में आवश्यक या समीचीन समझती है, तो वह एक सामान्य या विशेष आदेश द्वारा ऐसे किसी भी हस्तांतरणकर्ता या अधिभोगकर्ता या उसके किसी भी वर्ग को उप-धारा (1) के तहत लगाए गए करों से पूरी तरह या आंशिक रूप से छूट दे सकती है।"

ई.

च

26. 21.03.2016 से प्रभावी धारा 11 ए टोल संग्रह को सशक्त बनाती है।धारा 11 बी सेहो जोड़ी गेल अछि जाहिमे अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क लगयबाक प्रावधान अछि।

27. धारा 12 इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

जी.

“12. 1973 के राष्ट्रपति अधिनियम XI के कुछ प्रावधानों के अनुप्रयोग।—उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अध्याय 7 और धारा 30,32,40,41,42,43,44,46,47,49,50,51,53 और 58 के प्रावधान, जैसा कि उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम (संशोधनों के साथ पुनः अधिनियमन) अधिनियम, 1974 द्वारा पुनः अधिनियमित और संशोधित किया गया है, परिवर्तनशील परिवर्तनों को लागू करेंगे।

एच.

352

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

प्राधिकरण का यह अनुकूलन कि-(क) उपरोक्त अधिनियम का कोई भी संदर्भ इस अधिनियम का संदर्भ माना जाएगा; (ख) उपरोक्त अधिनियम के तहत गठित प्राधिकरण का कोई भी संदर्भ इस अधिनियम के तहत गठित प्राधिकरण का संदर्भ माना जाएगा; और (ग) प्राधिकरण के उपाध्यक्ष का कोई भी संदर्भ प्राधिकरण के मुख्य कार्यकारी अधिकारी का संदर्भ माना जाएगा।"

28. धारा 13 इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“(13) जहां कोई हस्तांतरणकर्ता प्राधिकरण द्वारा किसी स्थल या भवन के हस्तांतरण या किसी पट्टे के संबंध में प्राधिकरण को देय किसी किराए के खाते में किसी भी प्रतिफल और धन या उसकी किश्त या किसी अन्य देय राशि के भुगतान में कोई चूक करता है, या जहां कोई हस्तांतरणकर्ता या अधिभोगकर्ता इस अधिनियम के तहत लगाए गए किसी शुल्क या कर के भुगतान में कोई चूक करता है, तो मुख्य कार्यकारी अधिकारी निर्देश दे सकता है कि बकाया राशि के अलावा, उस राशि से अधिक राशि, जैसा भी मामला हो, हस्तांतरणकर्ता या कब्जाधारक से दंड के रूप में वसूल की जाएगी।"

ग

डी.

29. 12.03.2016 के प्रभाव से अंतःस्थापित धारा 12A और 12B पर ध्यान देना आवश्यक है।वे इस प्रकार पढ़ते हैंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“12-ए. औद्योगिक टाउनशिप के लिए कोई पंचायत नहीं।—उत्तर प्रदेश के किसी अधिनियम में इसके विपरीत कुछ भी होने के बावजूद, जहां किसी औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके किसी भाग को संविधान के अनुच्छेद 243-क्यू के खंड (1) के प्रावधान के तहत एक औद्योगिक बस्ती के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, वहां ऐसा औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसका कोई हिस्सा, यदि पंचायत क्षेत्र में शामिल है, तो उक्त प्रावधान के तहत की गई अधिसूचना की तारीख से प्रभावी होकर, ऐसे पंचायत क्षेत्र से बाहर रहेगा और संयुक्त प्रांत पंचायत राज अधिनियम, 1947 या उत्तर प्रदेश क्षेत्र पंचायत और जिला पंचायत प्रशासन, 1961 के तहत ऐसे औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके हिस्से के लिए किसी भी पंचायत का गठन नहीं किया जाएगा।

ई.

च

जी.

व्याख्याः—"पंचायत और पंचायत क्षेत्र" पद का अर्थ संविधान के भाग IX में क्रमशः दिया गया है।] ए.

एच.

12-ख. (1) राज्यपाल, अधिसूचना द्वारा, भारत के संविधान के अनुच्छेद 243-क्यू के तहत, पूरे विशेष निवेश क्षेत्र या औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसके किसी भी हिस्से को एक औद्योगिक टाउनशिप के रूप में निर्दिष्ट कर सकता है।

(2) किसी उत्तर प्रदेश अधिनियम में इसके विपरीत कुछ भी निहित होने के बावजूद, जहां एक विशेष निवेश क्षेत्र या औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसका कोई हिस्सा भारत के संविधान के अनुच्छेद 243-क्यू के खंड (1) के परंतुक के तहत एक औद्योगिक टाउनशिप के रूप में निर्दिष्ट किया गया है, वहां नगर पालिका में आने वाला ऐसा औद्योगिक विकास क्षेत्र या उसका हिस्सा अधिसूचना की तारीख से उस नगर पालिका क्षेत्र से बाहर रहेगा और ऐसे क्षेत्र के संबंध में की गई सभी शक्तियों और कार्यों का प्राधिकरण द्वारा प्रयोग या निष्पादन किया जाएगा।

ग

व्याख्याः—"नगरपालिका" पद का वही अर्थ होगा जो भारत के संविधान के भाग IX या भाग IX-A में दिया गया है।]"

डी.

30. धारा 14 इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"14. हस्तांतरण की शर्तों के उल्लंघन के लिए सुविधा के लिए।—(1) प्राधिकरण द्वारा किसी स्थल या भवन के हस्तांतरण के कारण प्रतिफल राशि या उसकी किसी भी किस्त का भुगतान न करने की स्थिति में या इस अधिनियम के तहत किए गए किसी भी हस्तांतरण या नियमों या विनियमों के उल्लंघन की किसी भी शर्त के उल्लंघन की स्थिति में, मुख्य कार्यकारी अधिकारी इस तरह से हस्तांतरित स्थल या भवन को फिर से शुरू कर सकता है और उसके संबंध में भुगतान किए गए धन के पूरे या किसी भी हिस्से, यदि कोई हो, को जब्त कर सकता है।

ई.

(2) जहां मुख्य कार्यकारी अधिकारी उप-धारा (1) के तहत किसी स्थल या भवन को फिर से शुरू करने का आदेश देता है, वहां कलेक्टर अपनी मांग पर उसका कब्जा उसे सौंप सकता है और उस उद्देश्य के लिए ऐसे बल का उपयोग या उपयोग कर सकता है जो आवश्यक हो।"

च

31. हम आगे धारा 17 पर ध्यान दे सकते हैंः

जी.

"(17) इस अधिनियम के प्रावधान के तहत औद्योगिक विकास क्षेत्र पर किसी भी क्षेत्र को घोषित किए जाने पर, ऐसा क्षेत्र, यदि उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973 के तहत मास्टर प्लान या क्षेत्रीय विकास योजना या किसी अन्य उत्तर प्रदेश अधिनियम के तहत किसी भी विकास योजना में शामिल है, तो

एच.

ऐसी घोषणा की तारीख को ऐसी किसी योजना से बाहर माना जाएगा।"

उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन और विकास अधिनियम**, 1973** के प्रावधान यू**.** पी**.** आई**.** ए**.** डी**.** अधिनियम की धारा **12** के माध्यम से प्राधिकरण को लागू किए गए **[**संक्षेप में**, '1973** अधिनियम**']**

32. वित्त, लेखा और लेखा परीक्षा से संबंधित अध्याय VII धारा 20 से शुरू होता है।धारा 20 अधिकारियों की निधि का प्रावधान करती है।वह इस प्रकार हैः

"20. (1) प्राधिकरण के पास अपनी स्वयं की निधि होगी और उसका रखरखाव किया जाएगा, जिसमें -

ग

(क) प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार से अनुदान, ऋण अग्रिम या अन्यथा के माध्यम से प्राप्त सभी धन; (ख) प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के अलावा अन्य स्रोतों से ऋण या डिबेंचर के माध्यम से उधार लिए गए सभी धन;

डी.

(ग) इस अधिनियम के तहत प्राधिकरण द्वारा प्राप्त सभी शुल्क, टोल और शुल्क;

(घ) प्राधिकरण द्वारा भूमि, भवनों और अन्य चल और अचल संपत्तियों के निपटान से प्राप्त सभी धन; और (ङ) प्राधिकरण द्वारा किराए और लाभ के रूप में या किसी अन्य तरीके से या किसी अन्य स्रोत से प्राप्त सभी धन।

ई.

(2) इस निधि का उपयोग इस अधिनियम के प्रशासन में प्राधिकरण द्वारा किए गए खर्चों को पूरा करने के लिए किया जाएगा, जो किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं है।

च

(3) राज्य सरकार के किसी भी निर्देश के अधीन, प्राधिकरण किसी भी अनुसूचित बैंक के चालू खाते में अपनी अपेक्षित वर्तमान आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए आवश्यक राशि रख सकता है और किसी भी अधिशेष धन का निवेश इस तरह से कर सकता है जो वह उचित समझे।

जी.

(4) राज्य सरकार, उस ओर से विधि द्वारा विधानमंडल द्वारा किए गए उचित विनियोग के बाद, प्राधिकरण को ऐसे अनुदान, अग्रिम और ऋण दे सकती है जो वह सरकार इस अधिनियम के तहत प्राधिकरण के कार्यों के निष्पादन के लिए आवश्यक समझे और किए गए सभी अनुदान, ऋण और अग्रिम ऐसे नियमों और शर्तों पर होंगे जो राज्य सरकार निर्धारित करे।

एच.

(5) प्राधिकरण उप-धारा (5) के तहत उधार लिए गए धन के पुनर्भुगतान के लिए एक डूबती हुई निधि बनाए रखेगा, और डूबती हुई निधि में हर साल ऐसी राशि का भुगतान करेगा जो इस तरह से उधार लिए गए सभी धन की निर्धारित अवधि के भीतर पुनर्भुगतान के लिए पर्याप्त हो।(7) डूबती निधि या उसका कोई भाग उस ऋण के निर्वहन में या उसके लिए लागू किया जाएगा जिसके लिए ऐसी निधि बनाई गई थी और जब तक ऐसा ऋण पूरी तरह से निर्वहन नहीं किया जाता है, तब तक इसे किसी अन्य उद्देश्य के लिए लागू नहीं किया जाएगा।"

33. धारा 21 में प्रावधान है कि प्राधिकरण राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट किए गए रूप में और उस समय बजट तैयार करेगा।34. धारा 22 में कहा गया है कि प्राधिकरण को उचित लेखा बनाए रखना है।प्राधिकरण के खातों का वार्षिक लेखा-परीक्षण परीक्षक स्थानीय निधि खातों द्वारा किया जाएगा।

ग

35. धारा 23 में आदेश दिया गया है कि प्राधिकरण एक रिपोर्ट तैयार करेगा और इसे राज्य सरकार द्वारा निर्दिष्ट तिथि पर या उससे पहले राज्य सरकार को प्रस्तुत करेगा और रिपोर्ट को विधानमंडल के दोनों सदनों के समक्ष रखा जाना है।

डी.

36. धारा 24 पेंशन और भविष्य निधि से संबंधित है।वह इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“24. (1) प्राधिकरण अपने पूर्णकालिक वेतनभोगी सदस्यों और अपने अधिकारियों और अन्य नियोक्ताओं के लाभ के लिए इस तरह से और ऐसी शर्तों के अधीन, जो राज्य सरकार निर्दिष्ट करे, ऐसी पेंशन या भविष्य निधि का गठन कर सकता है जो वह उचित समझे।

ई.

(2) जहां ऐसी किसी पेंशन या भविष्य निधि का गठन किया गया है, राज्य सरकार यह घोषणा कर सकती है कि भविष्य निधि अधिनियम, 1925 के प्रावधान ऐसी निधि पर लागू होंगे जैसे कि यह सरकारी भविष्य निधि हो।"

च

37. हमें धारा 40 पर ध्यान देना चाहिएः

“40. प्राधिकरण को देय धन की वसूली-किसी भी शुल्क के कारण प्राधिकरण को देय कोई भी धन; या शुल्क, या भूमि, भवन या किसी अन्य चल या अचल संपत्ति के निपटान से, किराया, प्रीमियम, लाभ या किराया खरीद किश्त के रूप में, इस अधिनियम या उस समय लागू किसी अन्य कानून द्वारा या उसके तहत प्रदान की गई वसूली के किसी अन्य तरीके से वसूली के अधिकार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, प्राप्त किया जा सकता हैः

जी.

एच.

(क) या तो, प्राधिकरण द्वारा कलेक्टर को भेजी गई देय राशि के प्रमाण पत्र पर भूमि राजस्व के बकाया के रूप में, या (ख) [उत्तर प्रदेश नगर निगम, 1959) (1959 का 2) की धारा 504,505,506,507,508,510,512,513 और 514 में प्रदान किए गए तरीके से संपत्ति की कुर्की और बिक्री द्वारा; और उक्त [अधिनियम] के ऐसे प्रावधान एक प्राधिकरण के बकाया की वसूली के लिए उत्परिवर्तित रूप से लागू होंगे क्योंकि वे एक [नगर निगम] को देय कर की वसूली के लिए लागू होते हैं, इसलिए, उक्त अधिनियमक उपरोक्त धारा में 'मुख्य नगर अधिकारी', [निगम] के लिए संदर्भ

ग

बशर्ते कि वसूली के दो या दो से अधिक तरीकों को एक साथ शुरू या जारी नहीं रखा जाएगा।]

1985 के संशोधन अधिनियम 21 से पहले की पुरानी धारा 40, उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम, 1973 नीचे दी गई हैः

डी.

“40, प्राधिकरण को देय धन की वसूली का तरीका प्राधिकरण द्वारा शुल्क या शुल्क के कारण, या भूमि, भवन या अन्य संपत्तियों, चल या अचल, के निपटान से या किराए और लाभ के रूप में प्रमाणित कोई भी धन, यदि इसकी वसूली इस अधिनियम के किसी अन्य प्रावधान में स्पष्ट रूप से प्रदान नहीं की गई है, तो प्राधिकरण द्वारा भूमि राजस्व के बकाया के रूप में वसूली की जा सकती है, और ऐसे धन की वसूली के लिए सिविल कोर्ट में कोई मुकदमा नहीं होगा।"38. धारा 41 में प्राधिकरण के लिए बाध्यकारी अधिनियम के प्रशासन के लिए राज्य सरकार द्वारा जारी किए जा रहे निर्देशों का प्रावधान है।उत्तर प्रदेश 1973 अधिनियम की धारा 42 के तहत, प्राधिकरण को सरकार को विवरणी और अन्य जानकारी प्रस्तुत करनी है।धारा 43 सूचनाओं, आदेशों और अन्य दस्तावेजों की सेवा के तरीके से संबंधित है।धारा 44 इस बात से संबंधित है कि सार्वजनिक सूचनाओं को कैसे ज्ञात किया जाना चाहिए।धारा 45 किसी भी सूचना, आदेश या दस्तावेज़ में उचित समय निर्धारित करने का आदेश देती है, जब तक कि अधिनियम या विनियमन द्वारा अन्यथा समय निर्धारित नहीं किया जाता है।धारा 47 घोषणा करती है कि प्राधिकरण के प्रत्येक सदस्य और प्रत्येक अधिकारी और अन्य कर्मचारी को भारतीय दंड संहिता की धारा 21 के अर्थ के भीतर एक लोक सेवक माना जाएगा।प्राधिकरण के मुख्य कार्यकारी अधिकारी या उनके द्वारा अधिकृत किसी अन्य अधिकारी की मंजूरी के बिना, अधिनियम के तहत किसी भी अपराध के लिए मुकदमा नहीं चलाया जा सकता है। धारा 51 राज्य सरकार और प्राधिकरण और मुख्य कार्यकारी अधिकारी दोनों की प्रतिनिधि शक्ति से संबंधित है।धारा 53 ए को सशक्त बनाती है

ई.

च

जी.

एच.

357

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा किसी भी भूमि या भवन को 1976 के अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के प्रावधानों से छूट देगी।उत्तर प्रदेश 1973 अधिनियम की धारा 58, जैसा कि 1976 के अधिनियम पर लागू किया गया है, प्राधिकरण को भंग करने का प्रावधान करती है, राज्य सरकार की राय बनाने पर कि जिस उद्देश्य के लिए प्राधिकरण की स्थापना की गई थी, उसे पर्याप्त रूप से प्राप्त कर लिया गया है, जिससे प्राधिकरण का निरंतर अस्तित्व अनावश्यक हो गया है।

अपीलार्थियों की सामग्री

39. विद्वान महान्यायवादी न्यायालय को यह समझाने के प्रयास में कि अपीलार्थी वास्तव में एक वित्तीय लेनदार है, आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (डी) और धारा 5 (8) (एफ) पर भरोसा करेगा।वह धारा 5 (8) (डी) के संदर्भ में इंगित करेंगे कि पट्टा विलेख के सावधानीपूर्वक विश्लेषण से पता चलेगा कि विचाराधीन पट्टा एक वित्तीय पट्टा है।अपने प्रयास में, इस संबंध में, उन्होंने प्रावधान के उस हिस्से पर जोर दिया, जो एक डीमिंग प्रावधान की अवधारणा लाता है।दूसरे शब्दों में, उन्होंने तर्क दिया कि न्यायालय को एक निश्चित स्थिति को मान लिया जाता है।एन. सी. एल. ए. टी. ने इस तरह आगे बढ़ाया है जैसे कि इसमें एक वित्तीय पट्टे का वर्गीकरण शामिल है जिसकी उन्होंने शिकायत की थी।उन्होंने हमें उन वैधानिक नियमों के बारे में बताया, जो कंपनी अधिनियम, 2013 के तहत अधिनियमित धारा 5 (8) (डी) के अर्थ के भीतर भारतीय लेखा मानकों (आई. ए. एस.) को मूर्त रूप देने के लिए आए हैं।

ग

डी.

ई.

40. वह सबसे पहले और सबसे महत्वपूर्ण बात यह बताएगा कि पट्टे को वित्तीय पट्टा बनाने के लिए सबसे प्रमुख और अपरिहार्य तत्व यह है कि पट्टेदार से पट्टेदार को स्वामित्व के लिए आकस्मिक जोखिमों और पुरस्कारों का पर्याप्त हस्तांतरण होना चाहिए। बाद के नियमों में जो निहित है वह अनिवार्य रूप से उदाहरणों या चित्रों के माध्यम से है।केवल यह तथ्य कि उनमें से प्रत्येक के संदर्भ में, अपीलकर्ता वित्तीय पट्टेदार के विवरण का उत्तर नहीं दे सकता है, अपीलार्थी को वित्तीय लेनदार के दर्जे से वंचित करने के लिए पर्याप्त नहीं हो सकता है, क्योंकि महत्वपूर्ण प्रश्न यह है कि क्या पर्याप्त रूप से स्वामित्व के लिए आकस्मिक जोखिमों और पुरस्कारों का हस्तांतरण है।वह इस बात पर विवाद नहीं करता है कि विचाराधीन मामले में, अपीलार्थी ने पट्टा को तुलनपत्र में वित्तीय पट्टा के रूप में वर्गीकृत नहीं किया है।हालाँकि, वह यह इंगित करेंगे कि एन. सी. एल. ए. टी. ने यह पता लगाने में गलती की है कि स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार पट्टेदार को हस्तांतरित नहीं किया गया है।इस संबंध में, वह इंगित करेंगे कि पट्टेदार पट्टेदार से खरीदारों से ली जा सकने वाली राशि तय करने के लिए स्वतंत्र है।अपीलार्थी पट्टेदार द्वारा प्राप्त प्रतिफल में किसी भी हिस्से की माँग नहीं कर सकता है।दूसरे शब्दों में, पट्टेदार पूरे लाभ का उपयोग करने के लिए स्वतंत्र है।

च

जी.

एच.

यह इस बात की सराहना करने के लिए महत्वपूर्ण है कि क्या स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार पट्टेदार को हस्तांतरित किया गया है।वह इस तथ्य पर प्रकाश डालते हैं कि अपीलार्थी एक क़ानून, अर्थात् यू. पी. आई. ए. डी. के तहत गठित एक प्राधिकरण है। उन्होंने हमें अधिनियम की धारा 6 और 7 के प्रावधानों के बारे में बताया। वह तर्क देंगे कि चूंकि प्राधिकरण को आवासीय प्रकृति के क्षेत्र और समूह आवास के नियोजित विकास को पूरा करने का वैधानिक कर्तव्य सौंपा गया है और चूंकि निर्माण को लागू कानूनों के अनुसार किया जाना था और अपीलार्थी को भी गतिविधि को विनियमित करने का कर्तव्य सौंपा गया था, इसलिए जो कुछ हुआ है वह यह है कि पट्टा विलेख में नियामक व्यवस्था के प्रावधान शामिल हैं।यह पट्टेदार को पुरस्कारों के हस्तांतरण से काफी हद तक विचलित नहीं कर सकता है।वह प्रतिवाद करता है।

ग

41. जहां तक आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (एफ) का संबंध है, यह बताया गया है कि उक्त प्रावधान एक कैच-ऑल सेक्शन है और एक अवशिष्ट जलाशय के रूप में कार्य करता है, और पूर्ववर्ती प्रावधानों में जो प्रावधान किया गया है, उसके बाद जो बचा है, उसे इसके दायरे में लिया जाता है।वह तर्क देंगे कि न्यायालय को आई. बी. सी. के उद्देश्य और योजना को नजरअंदाज नहीं करना चाहिए। वित्तीय लेनदार प्रभुत्व की स्थिति पर कब्जा करते हैं जिससे वे कॉर्पोरेट देनदार के भाग्य पर निर्णय लेने की बात करते हैं।आई. बी. सी. के तहत, वास्तविक शक्ति लेनदारों की समिति के पास निहित होती है।यह वित्तीय लेनदार हैं, जो समिति के मामलों के शीर्ष पर हैं।यह समिति है जो मतदान करेगी और अंत में संकल्प योजना पर निर्णय लेगी, जो सभी को बांधती है। एक वित्तीय लेनदार समिति पर दूसरों के विचारों को प्रभावित करने की स्थिति में होगा।तथ्यों के संदर्भ में वे बताते हैं कि समिति वस्तुतः घर खरीदारों से भरी हुई है।समिति की कार्यवाहियों में अपीलार्थी को अपनी बात कहने से मना करना अन्याय होगा। सार्वजनिक धन की बड़ी राशि दांव पर है।जनहित के संरक्षक के रूप में, अपीलार्थी को लेनदारों की समिति में अपनी वैध स्थिति की पुष्टि करनी चाहिए।यह महत्वपूर्ण परिप्रेक्ष्य है, जिसे एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा नजरअंदाज किया गया है, यह शिकायत की जाती है।अपीलार्थी को एक परिचालन लेनदार के रूप में नहीं माना जा सकता है, जिसका ब्याज केवल उसके कारण धन की प्राप्ति से अधिक नहीं है।अपीलार्थी की तुलना बैंक से अधिक की जा सकती है।दूसरे शब्दों में, विचाराधीन पट्टा पट्टेदार को वह तंत्र प्रदान करता है, जिसके द्वारा कुल प्रीमियम का केवल दस प्रतिशत अग्रिम भुगतान करने पर पट्टेदार को भूमि का कब्जा मिल जाता है।एक अधिस्थगन का पालन करता है।इसके बाद, पट्टे के तहत, पट्टेदार को प्रीमियम का नब्बे प्रतिशत और वह भी 16

छमाही किश्तों में भुगतान करने के लिए बाध्य होना पड़ता है।यदि पट्टेदार संपत्ति खरीदना चाहता था और बैंक सहित किसी अन्य स्रोत से आवश्यक वित्त प्राप्त करना चाहता था, तो उसे वित्तीय समायोजन प्राप्त करना पड़ता।

डी.

ई.

च

जी.

एच.

359

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

किसी न किसी रूप में, जिसके तहत, प्रतिवादी व्यवस्था के संदर्भ में बैंक को ऋण का भुगतान करने के लिए बाध्य हो जाएगा। इस मामले में, दूसरी ओर, पट्टे के तहत, एक पट्टेदार को, बैंक से संपर्क करने के बजाय, पट्टे में दिए गए तरीके से धन जुटाने के रूप में माना जाना चाहिए और वह भी बहुत आसान और उचित शर्तों पर।पट्टेदार केवल शुरुआत में दस प्रतिशत का भुगतान करता है।वास्तव में पट्टेदार को राहत का लाभ दिया जाता है और उसके बाद वह पट्टेदार को सीधे शेष राशि का भुगतान करने में सक्षम हो जाता है।इसलिए, यह एक लेनदेन है, जैसा कि आई. बी. सी. की धारा 2 (33) में परिभाषित किया गया है। वह प्रस्तुत करेगा कि राशि को ब्याज के साथ वापस किया जाना है।इसलिए, कुल मिलाकर, इसे एक ऐसे मामले के रूप में माना जाना चाहिए जहां पट्टेदार द्वारा धन जुटाया जा रहा है, जिसका एक वाणिज्यिक आधार है, जैसा कि आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (एफ) के तहत आवश्यक है। वह इंगित करेंगे कि मुख्य प्रावधान, अर्थात, धारा 5 (8) में निहित एक ऋण पर विचार करता है, जिसे वितरित किया जाता है।विभिन्न खंड, जिन्हें बाद में गिना जाता है, में संवितरण के पहलू को शामिल करने की आवश्यकता नहीं है।इसलिए, धारा 5 (8) (च) के अर्थ के भीतर धन जुटाने पर वास्तविक संवितरण के बिना विचार किया जा सकता है।वह पायनियर अर्बन लैंड में इस न्यायालय के फैसले पर भरोसा करेगा और

ग

डी.

इन्फ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और अन्य बनाम भारत संघ (यू. ओ. आई.) और अन्य 1

42. श्रीमती. अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल माधवी दीवान संबंधित मामले में नोएडा की ओर से पेश होती हैं।वह उसी पक्ष की ओर से उपस्थित विद्वान सॉलिसिटर जनरल की दलीलों को अपनाती है।हालाँकि, विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल, वित्तीय लेनदार के रूप में योग्यता प्राप्त करने वाले अपीलार्थी के संबंध में तीन-आयामी प्रस्तुतियाँ करेंगे।वह तर्क देगी कि अपीलार्थी धारा 5 (8) के मुख्य प्रावधानों में आएगा।कर्ज है।पैसे का एक समय मूल्य होता है।ब्याज उसी के बल पर आधारित होता है।जहाँ तक संवितरण की आवश्यकता का संबंध है, वह आई. बी. सी. की धारा 2 (33) की ओर हमारा ध्यान आकर्षित करती है, जो 'लेनदेन' शब्द को परिभाषित करती है।यह उनका तर्क है कि संवितरण एक आयामी होना आवश्यक नहीं है।आधुनिक दुनिया में, वित्तीय बाजार के परिष्कार और विकास के साथ, संवितरण लेनदार से देनदार तक या देनदार से लेनदार तक हो सकता है। इसलिए, प्रावधानों की सहायता के बिना भी, जो समावेश के रूप में दिखाई देते हैं, अपीलार्थी एक वित्तीय लेनदार के रूप में बिल में फिट बैठता है।उन्होंने उस क़ानून के तहत अपीलार्थी की वास्तविक भूमिका पर भी प्रकाश डाला, जिसकी वह संतान है। वह बताएगी कि दीर्घकालिक हैं

ई.

च

जी.

जहां तक अपीलार्थी का संबंध है, दांव।अपीलार्थी पर नियोजित विकास सुनिश्चित करने के उत्कृष्ट कार्य का प्रभार है।पट्टा वित्तपोषण के एक साधन के रूप में काम करता है।जो भी रूप हो, जिसमें से न्यायालय को कैदी नहीं होना चाहिए, पदार्थ अपीलार्थी को वित्तीय लेनदार के रूप में लेबल करने के लिए कहता है।उधार को परंपरा के चश्मे से नहीं देखा जाना चाहिए।पट्टा एक अग्रिम भुगतान, एक अधिस्थगन और किश्तों के अलग-अलग भुगतान पर विचार करता है।वह पायनियर (सुप्रा) से भी काफी प्रेरणा लेती है।वह तर्क देगी कि पायनियर (उपरोक्त) में, जिसमें स्पष्टीकरण के बल पर घर खरीदारों को वित्तीय लेनदारों के रूप में शामिल करने की चुनौती शामिल थी, जिसे आईबीसी की धारा 5 (8) (एफ) में शामिल किया गया था, इस अदालत ने माना कि घर खरीदार पारंपरिक अर्थों में उधारकर्ता नहीं है और फिर भी अदालत ने पाया कि घर खरीदार एक वित्तीय लेनदार था और बिल्डर को अग्रिम भुगतान और किश्तों के क्रमिक भुगतान द्वारा वित्तपोषित किया जा रहा था और जिसके अंत में, फ्लैट के संदर्भ में समकक्ष का वादा किया गया था।यदि अपीलकर्ता, जो वास्तव में घर खरीदारों की तुलना में बेहतर स्थिति में होगा, को अभी भी इस आधार पर लेनदारों की समिति से बाहर रखा जाता है कि उसे एक परिचालन लेनदार के रूप में माना जाना है, तो इसमें एक स्पष्ट बेतुकी बात शामिल होगी।

ग

डी.

43. धारा 5 (8) (च) में अनुध्यात 'धन जुटाना' अभिव्यक्ति के संदर्भ में, वह न्यायालय को यह अभिनिर्धारित करने के लिए राजी करेगी कि पट्टेदार, पट्टे में प्रवेश करके, संपत्ति का आनंद लेने के लिए आता है और उसे अन्य अधिकार भी हैं, जिसमें उस पर निर्मित फ्लैटों के हस्तांतरण से लाभ को पूरी तरह से विनियोजित करने का अधिकार भी शामिल है।अलग-अलग भुगतानों से, दस प्रतिशत के अग्रिम के प्रारंभिक भुगतान और कॉर्पोरेट देनदार के धन को मुक्त करने के लिए एक स्थगन के बाद स्पष्ट रूप से होता है।पट्टे में प्रदान किए गए तंत्र द्वारा धन का उत्पादन होता है और यह स्पष्ट रूप से उधार लेने और उधार के वाणिज्यिक प्रभाव के वैधानिक मंत्र को भी लागू करने का प्रभाव डालता है।यह पट्टेदार के लिए वास्तव में बहुत अच्छा काम करता है, इसकी तुलना में कि यह कैसे काम करता, अगर वह बैंक या वित्तीय संस्थान से संपर्क करता।धारा 5 (8) (डी) के संबंध में, विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल ने भारतीय लेखा मानकों के संदर्भ में वित्तीय पट्टा के रूप में 'डीम्ड' शब्द पर भी जोर दिया।यह उसका मामला है कि वास्तव में, अपीलार्थी के खातों में, लेन-देन बिक्री के रूप में परिलक्षित होता है।यह महत्वपूर्ण है क्योंकि भारतीय लेखा मानकों के तहत, प्रमुख परीक्षा यह है कि क्या, काफी हद तक, स्वामित्व के लिए आकस्मिक जोखिम और पुरस्कार हस्तांतरित किए गए हैं।लेन-देन को बिक्री ए के रूप में मानने में अपीलार्थी की कार्रवाई से अधिक इस आवश्यकता की मुखर पूर्ति नहीं हो सकती है।

ई.

च

जी.

एच.

361

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

आई. बी. सी. के अधिनियमन से बहुत पहले के वर्षों के लिए बैलेंस-शीट में, और इससे भी अधिक क्या है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि न्यायालय इस बात से अनजान नहीं हो सकता है कि पट्टे के तहत प्रीमियम, वास्तव में, बाजार मूल्य से जुड़ा हुआ है, जो निर्विवाद रूप से, बिक्री की दिशा में संकेत करता है।वह एक छोटी सी धमकी देगी कि यदि अपीलार्थी को लेनदारों की समिति से बाहर रखा जाता है, तो अपीलार्थी द्वारा लिए जा रहे पट्टों को रद्द किया जा सकता है, जो वास्तविक के लिए अच्छा नहीं हो सकता है।

संपत्ति की दुनिया।उन्होंने स्विस रिबन्स प्राइवेट लिमिटेड और एक अन्य बनाम भारत संघ और अन्य 2 पर भरोसा किया।

श्री रितिन राय की प्रस्तुतियाँ

44. सिविल अपील सं. 2222/2021 में प्रतिवादी अर्थात् समाधान पेशेवर जो श्री रितिन राय, विद्वान वरिष्ठ वकील के माध्यम से उपस्थित होता है, निम्नलिखित प्रस्तुतिकरण करेगा।

ग

अपीलार्थी का मामला कि संवितरण किसी भी दिशा में हो सकता है, इस बात को नजरअंदाज करता है कि जो वितरित किया जाता है वह ऋण है न कि उसका पुनर्भुगतान।अपीलार्थी ने किसी भी धन के साथ भाग नहीं लिया है जो अब निगमित देनदार के पास है।धारा 5 (8) में 'लेन-देन' शब्द का उपयोग नहीं किया गया है और लेनदार से देनदार तक धन के प्रवाह के अलावा किसी अन्य व्याख्या को स्वीकार नहीं किया जाना चाहिए, और यह बेतुकी बात होगी।जहाँ तक धारा 5 (8) (डी) के तहत मामले का संबंध है, यह प्रस्तुत किया जाता है कि अपीलार्थी ने पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत करते हुए अपनी लेखा पुस्तकों में वर्गीकृत नहीं किया है।परिचालन पट्टा या वित्तीय पट्टा के रूप में वर्गीकरण स्थापना की तारीख से किया जाना है।न तो पट्टा विलेख में प्रवेश करने के समय और न ही बाद में कोई वर्गीकरण किया गया है।भारतीय लेखा मानकों के तहत, पूंजी पट्टा लेनदेन के तहत एक पट्टेदार पट्टे को अपने तुलनपत्र में एक संपत्ति के रूप में मान्यता देता है और इसे शुद्ध निवेश के बराबर राशि पर प्राप्य के रूप में प्रस्तुत किया जाता है।आई. ए. एस. 116 का उद्देश्य यह है कि लेसर और लेसी दोनों ही प्रासंगिक जानकारी प्रदान करें।वित्तीय पट्टा के मामले में, पट्टेदार को अपने वित्तीय विवरण में लाभ या हानि की बिक्री, पट्टा में शुद्ध निवेश पर वित्त आय, परिवर्तनीय पट्टा से संबंधित आय, भुगतान का खुलासा करना आवश्यक है, जो पट्टा के शुद्ध निवेश के माप में शामिल नहीं है।एक पैटर्न की उम्मीद है।दूसरी ओर परिचालन पट्टे के तहत पट्टे का भुगतान सीधी रेखा के आधार पर या किसी अन्य व्यवस्थित आधार पर किया जाता है।दोनों मामलों में सार का अंतर है।वर्गीकरण की अनुपस्थिति मानकों के रूप में अनिवार्य आवश्यकता का पालन न करने के बराबर है।

डी.

ई.

च

जी.

2 (2019) 4 एससीसी 17

एच.

362

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

कंपनी अधिनियम की धारा 133 के तहत आवश्यक है जिसके लिए दंड का प्रावधान है।विचाराधीन पट्टा सभी पुरस्कारों के हस्तांतरण को काफी हद तक स्वीकार नहीं करता है।अन्य खंडों के खंड 12 के संदर्भ में पट्टेदार को पट्टाधार ब्याज निर्धारित

करने की अनुमति नहीं है।पट्टेदार की हिस्सेदारी पर भी प्रतिबंध लगाए जाते हैं।बंधक से संबंधित खंड प्रतिबंध के अलावा अन्य बातों का संकेत देगा अन्यथा पट्टा परिसर के मूल्य में कोई भी अनर्जित वृद्धि अपीलार्थी के निपटान में होगी।अतः, लाभ अपीलार्थी को सुनिश्चित करेंगे।पट्टे का कोई नवीनीकरण नहीं है।समर्थन अन्यथा एन. सी. एल. ए. टी. के आदेश से प्राप्त किया जाता है। रिलायंस को इस न्यायालय के निम्नलिखित निर्णय पर रखा गया है

मोहम्मद.नूर और अन्य बनाम मोहम्मद।इब्राहिम और अन्य 3:

ग

".....स्वामित्व की अवधारणा किराए का भुगतान करने वाले व्यक्ति की स्थिति के अनुरूप नहीं है।विभिन्न कानूनों के तहत एक किरायेदार या तो शहरी या ग्रामीण संपत्ति, कृषि या अन्यथा, विरासत और हस्तांतरण का अधिकार प्राप्त करता है।साथ ही, वह संपत्ति का मालिक नहीं बन जाता है।स्वामित्व का हस्तांतरण संपत्ति में ब्याज के हस्तांतरण से अलग और अलग है।एक लाइसेंसधारी या यहां तक कि एक किरायेदार भी कानून द्वारा संपत्ति में अपने हित को हस्तांतरित करने का हकदार हो सकता है, लेकिन यह स्वामित्व का हस्तांतरण नहीं है।"

डी.

पट्टेदार का उप-पट्टा का अधिकार कुछ प्रतिबंधों के साथ आता है।अपीलार्थी मालिक बना हुआ है।स्वामित्व के लिए आनुषंगिक पुरस्कार को वाणिज्यिक व्यवहार से लाभ के रूप में नहीं देखा जाना चाहिए।पुरस्कार को विशुद्ध रूप से स्वामित्व के अधिकारों से उत्पन्न माना जाना चाहिए।विकास, बिक्री और पदोन्नति की दिशा में, अपीलार्थी की कोई भूमिका नहीं है।'पुरस्कार' शब्द का अर्थ है जो किसी सेवा या प्राप्ति के लिए दिया जाता है या दिया जाता है।इसलिए, पुरस्कार का अर्थ पट्टेदार द्वारा इकाइयों को बेचने की वाणिज्यिक गतिविधियों से उत्पन्न लाभ नहीं कहा जा सकता है।भूमि का कोई आर्थिक जीवन नहीं है।जहां तक धारा 5 (8) (च) का संबंध है, यह तर्क दिया जाता है कि पट्टा की शर्तों को देखते हुए अपीलकर्ता का दावा, जिसके तहत प्रारंभिक भुगतान के बाद अधिस्थगन है और पट्टेदार को शेष प्रीमियम का भुगतान करने की अनुमति है, इस तथ्य की अनदेखी करता है कि किसी भी पट्टा के तहत दावे को तब वित्तीय ऋण कहा जाएगा।पट्टों को पहले से ही धारा 5 (8) (डी) के तहत कवर किया गया है।वर्तमान मामले में किसी अन्य लेन-देन के अनुसार कोई राशि नहीं जुटाई गई है।पायनियर (ऊपर) में स्थिति अलग है क्योंकि अपीलार्थी से कोई राशि नहीं जुटाई जाती है।

ई.

च

जी.

3 (1994) 5 एससीसी 562 ए

एच.

363

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

डॉ. अभिषेक मनु सिंघवी की टिप्पणियाँ

45. अपीलार्थियों के खिलाफ दो अदालतों के समवर्ती निष्कर्ष हैं।निष्कर्ष दिए गए हैं जो इस अदालत को मामले में हस्तक्षेप करने से रोकते हैं।अपीलकर्ताओं ने खुद को एक परिचालन लेनदार के रूप में समझा है।इसे श्रमिकों और कर्मचारियों को छोड़कर परिचालन ऋणदाताओं के लिए प्रारंभिक रूप से फॉर्म बी में दावा प्रस्तुत करने के संदर्भ में प्रमाणित करने की मांग की गई है। इसके बाद कि यह देर से किया गया था, फॉर्म सी में एक संशोधित दावा पाया गया।अपीलार्थी ने प्रत्येक चरण में अपने मामले में सुधार किया है।

46. एन. सी. एल. टी. के समक्ष इसने तर्क दिया कि धारा 5 (8) (डी) को देखते हुए इसे वित्तीय लेनदार के रूप में माना जाना चाहिए।यह देखते हुए कि वे धारा 5 (8) (डी) में निर्धारित भारतीय लेखा मानकों के तहत आवश्यकताओं को पूरा करने में असमर्थ होंगे, पहली बार एन. सी. एल. ए. टी. के समक्ष अपनी लिखित प्रस्तुति में धारा 5 (8) (एफ) के तहत विवाद उठाया गया था।अपीलार्थी समवर्ती रूप से यह दावा नहीं कर सकता कि पट्टा विलेख धारा 5 (8) (डी) में निहित वित्तीय पट्टों से संबंधित एक विशिष्ट प्रावधान और धारा 5 (8) (एफ) के तहत भी शामिल है जो एक सामान्य प्रावधान है।अपीलार्थी को देय राशि वैधानिक देय राशि के रूप में योग्य है।निर्भरता को यू. पी. आई. ए. डी. की धारा 12 पर रखा गया है जो यू. पी. अधिनियम की धारा 40 बनाती है। 1973 लागू।

ग

डी.

47. यू. पी. आई. ए. डी. के तहत अपीलार्थी को कोई भी ऐसी गतिविधि करने की अनुमति नहीं है जो वित्तीय प्रकृति की हो और इसके परिणामस्वरूप भूमि के निपटान से उत्पन्न होने वाले किसी भी बकाया को, जो वैधानिक कर्तव्यों के निर्वहन में है, वैधानिक बकाया माना जाना चाहिए।वास्तव में, नोएडा के साथ वित्तीय लेनदार की तुलना में बेहतर व्यवहार किया गया है, जिसे उसके स्वीकृत दावे का 41 प्रतिशत हिस्सा दिया गया है।

ई.

48. यह तर्क दिया जाता है कि स्वामित्व के लिए आकस्मिक जोखिमों और पुरस्कारों को पट्टों में स्थानांतरित नहीं किया गया है न कि वित्त पट्टे में।धारा 5 (8) के अर्थ के भीतर पट्टा विलेख के तहत कोई संवितरण नहीं किया गया है।नोएडा को एक वित्तीय लेनदार के रूप में घोषित किए जाने के परिणाम अचल संपत्ति कॉर्पोरेट देनदार के सी. आई. आर. पी. को निराश करने वाले होंगे।एक सार्वजनिक प्राधिकरण के रूप में अपनी स्थिति और नोएडा की प्रकृति और लेन-देन के व्यावसायिक ज्ञान को ध्यान में रखते हुए वास्तव में अपीलार्थी को प्रस्तावित सभी संकल्प योजनाओं के खिलाफ मतदान करने के लिए मजबूर करेगा।घर खरीदारों पर सबसे अधिक प्रतिकूल प्रभाव पड़ेगा।फ्लैट मालिकों की ओर से पेश श्री देवाशीष भारुका ने तर्क दिया कि फ्लैट मालिकों के पास यू. पी. अपार्टमेंट फ्लैट मालिक अधिनियम, 2010 की धारा 5 और 7 के तहत विरासत में मिलने वाला और हस्तांतरणीय अधिकार है।

च

जी.

एच.

आई. बी. सी. के तहत एक वित्तीय ऋणदाता होने का महत्व

49. इस संदर्भ में, यह निस्संदेह सच है कि आई. बी. सी. की योजना में, आई. बी. सी. की धारा 21 लेनदारों की समिति के गठन पर विचार करती है।लेनदारों की समिति में निगमित देनदार के सभी वित्तीय लेनदार शामिल होते हैं।यह लेनदारों की समिति है, जिसके पास समाधान पेशेवर के रूप में अंतरिम समाधान पेशेवर को नियुक्त करने और बदलने की शक्ति है।आई. बी. सी. की धारा 27 के तहत, लेनदारों की समिति, जिसमें केवल वित्तीय लेनदार शामिल होंगे, को समाधान पेशेवर को बदलने का अधिकार होगा।धारा 28 के तहत, समाधान पेशेवर द्वारा प्रयोग की जाने वाली विभिन्न शक्तियों के संबंध में लेनदारों की समिति का अनुमोदन अनिवार्य है।आई. बी. सी. के केंद्र में, और वास्तव में, इसकी आत्मा क्या होगी, एक बीमार कॉर्पोरेट देनदार को पुनर्जीवित करने का विचार है।समाधान आवेदनकर्ताओं द्वारा दी जाने वाली समाधान योजनाओं को प्रस्तुत करना, उन पर विचार करना और उनका अनुमोदन करना, विचाराधीन साधन है।यहाँ फिर से, धारा 30 में विचार किया गया है कि समाधान योजना की शुरुआत में समाधान पेशेवर द्वारा जांच की जानी है, जिसे समाधान योजना, जो धारा 30 (2) के अनुरूप है, ऋणदाताओं की समिति को प्रस्तुत करनी है।लेनदारों की समिति धारा 30 (4) में दिए गए तरीके से समाधान योजना को मंजूरी दे सकती है।भारतीय दिवाला बोर्ड (निगमित व्यक्तियों के लिए दिवाला समाधान प्रक्रिया) विनियम, 2016 का विनियम 38, निस्संदेह, समाधान योजना की अनिवार्य सामग्री प्रदान करता है, जिसे अनुमोदित किया जा सकता है।योजना में यह प्रस्तुत करना शामिल होना चाहिए कि वित्तीय लेनदारों और परिचालन लेनदारों सहित हितधारकों के हितों से कैसे निपटा जाए।

विनियमन 38 (1), वास्तव में, इस बात पर विचार करता है कि समाधान योजना में यह प्रावधान होना चाहिए कि परिचालन लेनदारों को देय राशि का भुगतान वित्तीय लेनदारों की तुलना में प्राथमिकता से किया जाएगा।

ग

डी.

ई.

च

50. यह सच है कि, किसी मामले में, यह प्रतीत हो सकता है कि किसी विशेष अनुमोदित समाधान योजना के तहत परिस्थितियों में परिचालन लेनदारों के हितों की सबसे अच्छी देखभाल की गई है।वास्तव में, यह उत्तरदाताओं की दलीलों में से एक है, जो यह इंगित करेंगे कि समाधान योजना में अपीलार्थी के हितों को पर्याप्त और निष्पक्ष रूप से संबोधित किया गया है। तथापि, यह इंगित किया गया है कि सैद्धांतिक रूप से, अपीलार्थी के हित और अधिकारों के दृष्टिकोण से और आई. बी. सी. के उद्देश्य से भी यह महत्वपूर्ण है कि अपीलार्थी को वित्तीय लेनदार के रूप में माना जाना चाहिए।लेनदारों की समिति के सदस्य होने के नाते, ए

जी.

एच.

अपीलार्थी को अपना दृष्टिकोण रखने का अधिकार होगा।इसके पास ऋणदाताओं की समिति के अन्य सदस्यों को समाधान योजना को स्वीकार करने या अस्वीकार करने या संशोधित करने के लिए मनाने का अवसर होगा।निगमित देनदार का परिसमापन में जाना एक ऐसा मामला है, जो निस्संदेह अपीलार्थी को काफी हद तक प्रभावित करेगा।इसकी शिकायत है कि इनमें से किसी भी पहलू को एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा ध्यान में नहीं रखा गया है।

निश्चित रूप से गलत उद्देश्य

51. प्रत्यर्थी/हस्तक्षेपकर्ता का यह तर्क कि यदि अपीलकर्ता को एक वित्तीय लेनदार के रूप में मान्यता दी गई है, क्योंकि वह खुद को एक सार्वजनिक प्राधिकरण होने का दावा करता है और संपत्ति को ट्रस्टी के रूप में रखता है, तो वह किसी भी समाधान आवेदक द्वारा प्रस्तावित किसी भी बाल कटवाने के लिए सहमत नहीं होगा, हमें अपील नहीं करता है।विचाराधीन प्रावधानों का अर्थ इस भविष्यवाणी के आधार पर नहीं लगाया जा सकता है कि एक वित्तीय लेनदार वित्तीय लेनदार के रूप में अपनी क्षमता में कैसा व्यवहार करेगा।यदि अपीलार्थी धारा 5 (8) में परिभाषित वित्तीय लेनदार के दायरे में आता है, तो यह एक प्रासंगिक कारक नहीं हो सकता है कि वह एक सार्वजनिक प्राधिकरण होने के नाते अपना आचरण कैसे करेगा।समान रूप से अप्रभावकारी तर्क यह है कि अधिकांश अचल संपत्ति प्रस्तावों में अपीलार्थी का सबसे बड़ा दावा होगा जहां वह पट्टेदार है और इसलिए लेनदारों की समिति में उसका सबसे बड़ा वोट शेयर होगा और इसके परिणामस्वरूप किसी भी समाधान योजना के भाग्य पर निर्णय लेने में उसकी एक प्रभावशाली भूमिका होगी।यदि अपीलकर्ता वित्तीय लेनदार के दायरे में आता है, तो इनमें से कोई भी पहलू अदालत के साथ तोल नहीं कर सकता है।जाहिरा तौर पर, प्रतिवादी/हस्तक्षेपकर्ता फ्लैट मालिकों के हितों का प्रतिनिधित्व करता है।यह निस्संदेह सच है कि वित्तीय लेनदार होने के नाते जो शायद एक विशेष वर्ग के अंतर्गत आते हैं, उनके अपने हित हैं।लेकिन यदि अपीलार्थी वास्तव में एक वित्तीय लेनदार है, तो केवल यह तथ्य कि अपीलार्थी का हित वित्तीय लेनदारों के शेष निकाय के साथ टकराव करता है, अपीलार्थी को वित्तीय लेनदार ठहराने वाले न्यायालय से विचलित नहीं हो सकता है यदि अन्यथा यह मामला स्थापित करता है कि वह एक वित्तीय लेनदार है।हम इस तथ्य को नजरअंदाज नहीं कर सकते कि बड़ी राशि अपीलार्थी द्वारा दावा किए गए ऋण की विषय वस्तु है जो इसके कारण है।अपीलार्थी द्वारा दावे को वित्तीय ऋण के रूप में स्थापित करने और इसे इस तरह से माने जाने के लिए हकदार प्रावधानों के बल पर सफल होने पर कोई आपत्ति नहीं हो सकती है और इसलिए,

न्यायालय को अपीलार्थी को वित्तीय लेनदार के रूप में मान्यता देने में संकोच नहीं करना चाहिए यदि वह एक है।यह तर्क भी कि अपीलकर्ता अपनी परिसंपत्तियों के अधिक मूल्य को महसूस करने में अधिक रुचि रखता है और निगमित देनदार को परिसमापन में उतरने की अनुमति देता है और किसी भी समाधान योजना को पारित करने की अनुमति नहीं देता है, ये सभी तर्क हैं जिनका हमें अस्वीकार करने से पहले ही उल्लेख करना चाहिए क्योंकि वे चाहते हैं।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

पट्टा और अन्य उपयुक्त निवेशों की सहायता से प्रासंगिक प्रावधानों की उचित समझ से हमें विचलित करना।

आई**.** बी**.** सी**.** की धारा **5 (8):**आई**.** बी**.** सी**.** की धारा **5 (8)** स्वयं को लीज को प्रश्न में शामिल करने के लिए प्रस्तुत करती है**?**

52. श्रीमती द्वारा संबोधित प्रस्तुतियों का सम्मान करते हुए। अपीलकर्ता-एन. ओ. आई. डी. ए. की ओर से उपस्थित अपर सॉलिसिटर जनरल माधवी दीवान ने कहा कि अपीलकर्ता एक वित्तीय लेनदार होगी, भले ही धारा 5 (8) के संदर्भ में हो, हालांकि इस तरह की बात विद्वान सॉलिसिटर जनरल द्वारा नहीं ली गई थी, जो मुख्य मामले में एन. ओ. आई. डी. ए. की ओर से पेश होने के लिए इच्छुक थे, हम उक्त निवेदन पर विचार करेंगे।

ग

53. धारा 5 (8) को आकर्षित करने के लिए आवश्यक आवश्यकताएं यह हैं कि ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण होना चाहिए, जो धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है।इस बात पर कोई विवाद नहीं हो सकता कि इस मामले में कर्ज है।यहां तक कि उत्तरदाता भी तर्क देंगे कि यह वास्तव में एक ऋण है लेकिन धारा 5 (21) के तहत एक परिचालन ऋण है।वह ब्याज ऋण के संबंध में देय है, पट्टा विलेख की शर्तों को ध्यान में रखते हुए विवादित नहीं किया जा सकता है।यह एक और बात है कि धारा 5 (8) को आकर्षित करने के लिए ब्याज का भुगतान करने का दायित्व एक आवश्यक विशेषता नहीं है, जैसा कि इसके द्वारा अभिनिर्धारित है।

डी.

ओरेटर मार्केटिंग प्राइवेट लिमिटेड बनाम सैमटेक्स डेसिंज प्राइवेट में न्यायालय

4. सीमित।अगली आवश्यकता यह है कि संवितरण किया जाए।धारा 5 (8) के अर्थ के भीतर ऋण, एक वित्तीय ऋण का गठन करने के लिए संवितरण एक अनिवार्य आवश्यकता है और यह संवितरण लेनदार से लेकर देनदार तक होना चाहिए।या यह है कि हमारी समझ गलत है?इस संबंध में हमारी समझ को विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा निम्नलिखित तर्क देकर हिलाने की कोशिश की जाती है।यह उनका मामला है कि संवितरण की आवश्यकता को दस प्रतिशत डाउन पेमेंट के भुगतान से पूरा किया जाता है, जो हमारे सामने मामले के तथ्यों में पहले से होता है।इसके अलावा, यह उसका मामला है कि संवितरण देनदार से लेनदार तक और दूसरे तरीके से भी प्रवाहित हो सकता है।वित्तीय सुविधाओं का लाभ उठाने के असंख्य तरीके किसी भी

दिशा में धन का प्रवाह कर सकते हैं।यह एक दिशात्मक होने की आवश्यकता नहीं है।इस संबंध में, धारा 3 (33) में परिभाषित 'लेन-देन' शब्द का अर्थ लागू किया गया है।आई. बी. सी. की धारा 3 (33) इस प्रकार हैः

ई.

च

जी.

"3(33) "लेन-देन में निगमित देनदार से या उसे परिसंपत्तियों, या निधियों, वस्तुओं या सेवाओं के हस्तांतरण के लिए लिखित में एक समझौता या व्यवस्था शामिल है।

4 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 513 ए

एच.

367

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

54. वह तर्क देती है कि धारा 5 (8) के प्रमुख प्रावधानों में जो विचार किया गया है वह एक लेन-देन है।यह इसलिए है क्योंकि धारा 5 (8) (च) 'किसी अन्य लेन-देन' को संदर्भित करती है, और इससे धारा 5 (8) (च) से पहले के प्रावधानों में भी लेन-देन शामिल होंगे।विधानमंडल ने 'वितरित' शब्द से पहले 'लेनदार से देनदार तक' प्रत्यय का उपयोग करने का विकल्प नहीं चुना है।जब तक धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध कोई संवितरण होता है, जो मामले में मौजूद है, और जिससे ऋण उत्पन्न होता है, अर्थात, एक दायित्व या दायित्व, धारा 5 (8) आकर्षित होती है।एक चूक, पट्टेदार द्वारा उल्लंघन के रूप में, अनुबंध के उल्लंघन के लिए कार्रवाई के कारण को जन्म देती है जहां अपीलार्थी भूमि के विकास में खोए हुए अवसर के लिए नुकसान की वसूली कर सकता है।यह बताया गया है कि 'दावा' शब्द में अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार का अधिकार शामिल है।

ग

55. 'लेन-देन' शब्द का उपयोग धारा 5 (8) में नहीं किया गया है, जैसा कि उत्तरदाताओं ने बताया है।जब तक ऋण का संवितरण नहीं होता, तब तक धारा 5 (8) लागू नहीं होगी।पायनियर (उपरोक्त) में 'ऋण' और 'दावा' शब्दों के बीच परस्पर क्रिया के संबंध में हम कानून की निम्नलिखित व्याख्या को ध्यान में रखते हैंः

डी.

"69. यह निश्चित रूप से रमन जैसे निर्णयों को समाप्त करने के लिए है।

आयरन फाउंड्री [भारत संघ बनाम रमन आयरन फाउंड्री, (1974)

2 एस. सी. सी. 211] उस "दावे" को भुगतान के अधिकार या अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार के अधिकार के रूप में परिभाषित किया गया है, चाहे वह 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।"भुगतान" अभिव्यक्ति फिर से एक ऐसी अभिव्यक्ति है जो "प्रतिफल" को शामिल करने के लिए पर्याप्त लोचदार है, और इसमें पुनर्भुगतान शामिल है।इस उद्देश्य के लिए, एच. पी. देखें।

ई.

च

आवास और शहरी विकास प्राधिकरण बनाम रंजीत सिंह राणा [एच. पी. आवास और शहरी विकास प्राधिकरण बनाम रंजीत]

सिंह राणा, (2012) 4 एससीसी 505:(2012) 2 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 639] (पैरा 13 और 14 पर), जहाँ वेबस्टर्स कॉम्प्रिहेंसिव डिक्शनरी (इंटरनेशनल एडन.), वॉल्यूम। 2 और पी. रामनाथ अय्यर द्वारा लिखित लॉ लेक्सिकन (दूसरा संस्करण, पुनर्मुद्रण) उद्धृत किए गए हैं।"

जी.

56. इस प्रकार, ऋण भुगतान के अधिकार के संबंध में एक दायित्व या दायित्व है।चाहे उल्लंघन का न्यायनिर्णयन हो, यदि अनुबंध का उल्लंघन होता है, तो यह ऋण को जन्म दे सकता है।धारा 5 (8) के संदर्भ में, पायनियर (उपरोक्त) में, संवितरण को इस प्रकार समझा गया है -

एच.

पैसा, जिसका भुगतान कर दिया गया है।उक्त मामले में शामिल लेन-देन के संदर्भ में, घर खरीदारों ने बिल्डर को अग्रिम राशि दी, जो तब अचल संपत्ति परियोजना में निर्माण के लिए राशि का उपयोग करेगा।यह कि एक संवितरण होना चाहिए, न्यायालय के दिमाग में स्पष्ट रूप से मौजूद था, इस तथ्य से स्पष्ट है कि यह स्पष्ट रूप से इस आधार पर आगे बढ़ा है कि जब घर खरीदार द्वारा बिल्डर को धन का भुगतान किया गया था, तो वितरित राशि अब घर खरीदार के पास नहीं थी।घर खरीदार किश्तों के माध्यम से कम राशि का भुगतान कर रहा था, जो उसे फ्लैट/अपार्टमेंट की अंतिम कीमत के लिए करना पड़ता था।न्यायालय ने यह अभिनिर्धारित किया कि 'उधार' अभिव्यक्ति इतनी व्यापक थी कि इसमें घर खरीदार द्वारा अचल संपत्ति विकासकर्ता को अस्थायी उपयोग के लिए अग्रिम राशि शामिल की गई थी।दोनों पक्षों के व्यावसायिक हित थे, जो आगे पाए गए।लेकिन जो प्रासंगिक है वह धारा 5 (8) को आकर्षित करना है, इसकी स्पष्ट शर्तों पर, संवितरण है।हालांकि, यह सच हो सकता है कि 'लेन-देन' शब्द में निगमित देनदार से या उसे परिसंपत्तियों, निधियों या वस्तुओं और सेवाओं का हस्तांतरण शामिल है, आई. बी. सी. की धारा 5 (8) के प्रमुख प्रावधानों के संदर्भ में, हमारा विचार है कि धारा 2 (33) में 'लेन-देन' की परिभाषा को आयात करने के लिए, जिसमें 'संवितरण' शब्द का विस्तार करने की आवश्यकता शामिल है, जिसमें देनदार द्वारा लेनदार को धन का भुगतान करने का वादा शामिल है, प्रावधानों पर दबाव डालने के लिए अनावश्यक होगा।'धारा 5 (8) के अर्थ में 'संवितरण' धन का भुगतान है, जो देनदार को प्रवाहित होता है।'दावा' शब्द में, जैसा कि धारा 3 (6) में परिभाषित किया गया है, भुगतान का अधिकार एक घटक है।'दावा' शब्द के माध्यम से चलने वाला सुनहरा धागा, भुगतान का अधिकार है।भुगतान का अधिकार किसी निर्णय से उत्पन्न हो सकता है।यह ठीक हो भी सकता है और नहीं भी।यह विवादित या निर्विवाद हो सकता है। यह कानूनी या न्यायसंगत हो सकता है।यह सुरक्षित या असुरक्षित हो सकता है, लेकिन जो अनिवार्य है, वह यह है कि भुगतान का अधिकार होना चाहिए।इसी तरह, अनुबंध के उल्लंघन के मामलों में, किसी भी लागू कानून के तहत, यदि यह भुगतान के अधिकार को जन्म देता है, चाहे वह निर्णय तक सीमित हो या निश्चित या परिपक्व या अपरिपक्व, विवादित या निर्विवाद, सुरक्षित या असुरक्षित, जब तक कि भुगतान का अधिकार है, तब तक दावा किया जाता है।जब कोई दावा होता है और ऐसे दावे के संबंध में, कोई दायित्व या दायित्व होता है, जो किसी भी व्यक्ति से देय होता है, तो यह ऋण को जन्म देता है।ऋण में वित्तीय ऋण और परिचालन ऋण शामिल हैं।'दावा' शब्द में परिभाषित भुगतान के अधिकार के अस्तित्व के संदर्भ में 'ऋण' शब्द को व्यापक शब्दों में परिभाषित करने के बाद और 'ऋण' अभिव्यक्ति के भीतर 'वित्तीय ऋण' शब्द को शामिल करने के बाद, वित्तीय ऋण शब्द को धारा 5 (8) में विस्तृत रूप से परिभाषित किया गया है।धारा 5 (8) के उद्देश्य के लिए जो प्रासंगिक है, उसे स्पष्ट रूप से व्यक्त किया गया है और ए के संदर्भ में समझा जा सकता है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

369

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

जो स्पष्ट रूप से प्रदान किया जाता है।लेन-देन की अवधारणा को लाना अनावश्यक है, जैसा कि धारा 2 (33) में परिभाषित किया गया है, इसके दायरे की सराहना करने के लिए।'ऋण' शब्द की परिभाषा के अवलोकन से, इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह धारा 3 (6) में 'दावा' शब्द की परिभाषा के साथ निकटता से जुड़ा हुआ है।'लेन-देन' शब्द 'दावा' शब्द और 'ऋण' शब्द दोनों की परिभाषा में इसकी अनुपस्थिति से विशिष्ट है।हमारा मानना है कि 'ऋण' का अर्थ है एक दायित्व या दायित्व, जो एक दावे से संबंधित है।भुगतान के अधिकार के अवसर पर अनुबंध के उल्लंघन के लिए दावा या भुगतान का अधिकार या उपचार किसी भी व्यक्ति से देय होना चाहिए।अब, यदि यह किसी व्यक्ति से देय है, तो यह किसी ऐसे व्यक्ति के कारण होना चाहिए जो तब लेनदार होगा।धारा 5 (7) 'वित्तीय लेनदार' को ऐसे व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है जिसे एक असाइनी या हस्तांतरणकर्ता के अलावा वित्तीय ऋण देय है।हालांकि यह सच हो सकता है कि एक लेन-देन की सर्वव्यापी उपस्थिति होगी, जैसा कि परिभाषित किया गया है, एक ऋण और दावे के अंतर्निहित, जैसा कि परिभाषित किया गया है, कम से कम, तत्काल मामले के तथ्यों में, धारा 5 (8) में संवितरण का अर्थ प्राप्त करने के लिए, एक कॉर्पोरेट देनदार से या उसे धन के हस्तांतरण की अवधारणा में आयात करना अनावश्यक और अनुचित होगा।दूसरे शब्दों में, जबकि 'लेन-देन' शब्द अन्य बातों के साथ-साथ एक निगमित देनदार को निधि के हस्तांतरण पर विचार करता है, धारा 5 (8) में निहित 'वित्तीय ऋण' शब्द के दायरे को समझने के लिए, विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा अनुमानित विपरीत स्थिति का पता लगाना अनावश्यक है, अर्थात मूल प्रावधान।धारा 5 (8) के विभिन्न खंडों में 'लेन-देन' शब्द के प्रयोग और धारा 5 (8) (च) के वास्तविक दायरे के बारे में, यह एक ऐसा मामला है, जिस पर अलग से चर्चा की जाएगी।हमारा विचार है कि विचाराधीन पट्टा में, अपीलार्थी द्वारा पट्टेदार को किसी भी ऋण (ऋण) या किसी भी राशि का वितरण नहीं किया गया है।इसलिए, अपीलार्थी धारा 5 (8) के दायरे में वित्तीय लेनदार नहीं होगा।

ग

डी.

ई.

धारा **5 (8) (**डी**):**एक साथ अपीलकर्ता एक वित्तीय अध्येता है

च

57. आई. बी. सी. को वर्ष 2016 में लागू किया गया था।यह ध्यान रखना दिलचस्प है कि 'वित्तीय पट्टा' शब्द को धारा 2 (हेक्टेयर) को शामिल करके बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 में परिभाषित किया गया है। यह सम्मिलन 2016 के अधिनियम 44 द्वारा प्रभावी किया गया था।वह इस प्रकार हैः

जी.

“2(हा) "वित्तीय पट्टा" का अर्थ है, सहमत राशि के भुगतान पर विचार करते हुए एक निश्चित समय के लिए पट्टेदार को पट्टेदार के अधिकार के हस्तांतरण के लिए, परक्राम्य साधन या परक्राम्य दस्तावेज के अलावा, मूर्त संपत्ति के पट्टा समझौते के तहत पट्टा।

एच.

370

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

समय-समय पर और जहां पट्टेदार पट्टे की अवधि की समाप्ति पर या सहमत अवशिष्ट राशि के भुगतान पर ऐसी परिसंपत्तियों का मालिक बन जाता है, जैसा भी मामला हो।"

वित्तीय परिसंपत्तियों के प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण और प्रतिभूति ब्याज प्रवर्तन अधिनियम, 2002 की धारा 2 (एम. ए.), जिसे 2016 के अधिनियम 44 द्वारा भी जोड़ा गया है, डब्ल्यू. ई. एफ. 1.9.2016 'वित्तीय पट्टा' शब्द को बैंकों और वित्तीय संस्थानों के देय ऋणों की वसूली अधिनियम, 1993 की धारा 2 (एच. ए.) के समान परिभाषित करता है।हम इसे इस कारण से देखते हैं कि एक ही कानून दाता ने आई. बी. सी. में वित्तीय ऋण को परिभाषित करने के लिए धारा 5 (8) लागू की है, जिसमें एक पट्टा भी शामिल है जो एक वित्तीय पट्टा है जो इस तरह से 'वित्तीय पट्टा' शब्दों से अलग है जैसा कि उपरोक्त दो अधिनियमों में परिभाषित किया गया है।जिन दो अधिनियमों में हमने 'वित्तीय पट्टा' की परिभाषा दी है, उनमें 'वित्तीय पट्टा' की पारंपरिक अवधारणा अनिवार्य रूप से और अनिवार्य रूप से शामिल है, जिसमें पट्टा समाप्त होने पर पट्टेदार को परिसंपत्तियों के मालिक में बदलना अनिवार्य रूप से शामिल है, जबकि आई. बी. सी. के उद्देश्य से संसद ने परिभाषा निर्धारित की है जिसे हम यहां दोहरायेंगे।

ग

डी.

धारा 5 (8) (डी)-"किसी पट्टे या किराया खरीद अनुबंध के संबंध में किसी भी दायित्व की राशि जिसे भारतीय लेखा मानकों या ऐसे अन्य लेखा मानकों के तहत वित्त या पूंजी पट्टे के रूप में माना जाता है जो निर्धारित किए जा सकते हैं;"

ई.

58. वित्तीय पट्टे की अवधारणा ने एक निर्णय में इस अदालत का ध्यान आकर्षित किया है जिसे एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा लागू किया गया है।

एसिया ब्राउन बोवेरी लिमिटेड बनामऔद्योगिक वित्त निगम

5 अपीलार्थी ने तीसरे प्रत्यर्थी के साथ पट्टा और वित्त समझौता किया जिसमें पट्टा की विषय वस्तु 57 कारें थीं।तीसरा प्रतिवादी एक कानून के तहत एक अधिसूचित पक्ष बन गया जिसके तहत विशेष अदालत ने पाया कि लेनदेन केवल एक पट्टा और नोट वित्त पट्टा था।इस संदर्भ में इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दियाः

च

“13. लीज फाइनेंस क्या है?आर. ब्रॉकिंगटन के डिक्शनरी ऑफ अकाउंटिंग एंड फाइनेंस (पिटमैन पब्लिशिंग, यूनिवर्सल बुक ट्रेडर्स, 1996, पृष्ठ 136) के अनुसारः

जी.

“एक वित्त पट्टा वह है जहां पट्टेदार संपत्ति का उपयोग उसके पूरे उपयोगी जीवन और पट्टे के भुगतान के लिए करता है।

5 (2004) 12 एससीसी 570 ए

एच.

371

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

ब्याज के साथ पूरी लागत को कवर करने के लिए गणना की जाती है

शुल्क लेते हैं।इस प्रकार यह संपत्ति खरीदने का एक प्रच्छन्न तरीका है।

ऋण की सहायता से।एस. एस. ए. पी. 23 के लिए आवश्यक था कि वित्त पट्टा के तहत रखी गई परिसंपत्तियों को उसी तरह बैलेंस शीट पर माना जाए, जैसे कि

यदि उन्हें खरीदा गया था और इसे सक्षम करने के लिए ऋण लिया गया था।"

(जोर दिया गया)

14. लीज फाइनान्सिंग एंड हायर परचेज डॉ. जे. सी. वर्मा द्वारा

(4 संस्करण, 1999 में पी।33), वित्तीय पट्टा को इस प्रकार परिभाषित किया गया है:"वित्तीय पट्टा निश्चित परिसंपत्तियों पर एक दीर्घकालिक पट्टा है, इसे किसी भी पक्ष द्वारा रद्द नहीं किया जा सकता है।यह दीर्घकालिक धन का एक स्रोत है।

ग

और दीर्घकालिक ऋण वित्तपोषण के विकल्प के रूप में कार्य करता है।में

वित्तीय पट्टा, पट्टा देने वाली कंपनी उपकरण खरीदती है और इसे पट्टेदार के रूप में जाने जाने वाले व्यक्ति के उपयोग के लिए पट्टे पर देती है।यह एक पूर्ण भुगतान पट्टा है जिसमें पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को अनिवार्य भुगतान शामिल है जो पट्टे पर दी गई संपत्ति के खरीद मूल्य और वित्त लागत से अधिक है।

डी.

अंतर्राष्ट्रीय लेखा मानक समिति द्वारा वित्तीय पट्टे को एक ऐसे पट्टे के रूप में परिभाषित किया गया है जो किसी संपत्ति के स्वामित्व में होने वाले सभी जोखिमों और पुरस्कारों को काफी हद तक स्थानांतरित करता है।शीर्षक अंततः स्थानांतरित किया जा सकता है या नहीं भी।छोटा केवल एक फाइनेंसर होता है

ई.

और परिसंपत्तियों में रुचि नहीं रखता है।यही कारण है कि वित्तीय

पट्टा को पूर्ण भुगतान पट्टा के रूप में जाना जाता है जहां अनुबंध प्राथमिक पट्टा अवधि के लिए अपरिवर्तनीय होता है और उस अवधि के दौरान देय किराया पट्टेदार द्वारा की गई संपत्ति में कुल निवेश की वसूली के लिए पर्याप्त माना जाता है।"

च

(जोर दिया गया) 16।हमारी राय में, वित्तीय पट्टा वाणिज्यिक दुनिया में एक वर्तमान लेनदेन है, जिसका प्राथमिक उद्देश्य फाइनेंसर द्वारा खरीद का वित्तपोषण है।परिसंपत्तियों या उपकरणों या मशीनरी की खरीद उधारकर्ता द्वारा की जाती है।सभी व्यावहारिक उद्देश्यों के लिए, उधारकर्ता संपत्ति का मालिक बन जाता है क्योंकि वह उधारकर्ता होता है जो खरीदी जाने वाली संपत्ति का चयन करता है, डिलीवरी लेता है, संपत्ति के उपयोग और कब्जे का आनंद लेता है, क्षति को सहन करता है, मशीनरी/उपकरण का रखरखाव और संचालन करता है, क्षतिपूर्ति करता है और नुकसान या क्षति, यदि कोई हो, के जोखिम को सहन करने के लिए सहमत होता है।वह वह है जो प्राप्त करता है

जी.

एच.

बीमित संपत्ति।वह करों और अन्य शुल्कों के भुगतान और क्षतिपूर्ति के लिए उत्तरदायी रहता है।वह पट्टेदार से उपरोक्त किसी भी खर्च की वसूली नहीं कर सकता है।पट्टे की अवधि उस संपत्ति के पूरे जीवन को कवर करती है जिसके लिए यह उपयोगी रह सकता है या तो एक अवधि में विभाजित हो सकता है या नवीनीकरण के लिए खंड के साथ दो शर्तों में विभाजित हो सकता है। दोनों ही मामलों में पट्टा रद्द नहीं किया जा सकता है।"59. हम आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (डी) पर विचार करेंगे। धारा 5 (8) (डी) की विषय वस्तु पट्टा या किराया-खरीद अनुबंध है।बात यहीं खत्म नहीं होती।दूसरे शब्दों में, यह कोई पट्टा या किराया-खरीद अनुबंध नहीं है, जो पट्टेदार को वित्तीय लेनदार के रूप में माने जाने का अधिकार देता है।एक पट्टा या किराया-खरीद अनुबंध होना चाहिए, जिसे वित्त या पूंजी पट्टा माना जाता है।कानून प्रदाता ने अदालतों को 'वित्त या पूंजी पट्टा' शब्दों पर अपनी व्याख्या रखने के लिए स्वतंत्र नहीं छोड़ा है।विधानमंडल ने वित्त या पूंजी पट्टा पर विचार किया है, जिसे भारतीय लेखा मानकों के तहत ऐसा पट्टा माना जाता है।इसे किसी भी अन्य लेखा मानकों के तहत वित्तीय या पूंजी पट्टे के रूप में भी माना जा सकता है जैसा कि निर्धारित किया जा सकता है।'विहित' शब्द को धारा 3 (26) में केंद्र सरकार द्वारा बनाए गए नियमों के तहत निर्धारित अर्थ के रूप में परिभाषित किया गया है।अपीलार्थी के लिए ऐसा कोई मामला नहीं है कि केंद्र सरकार ने IBC.In धारा 5 (8) (d) की धारा 5 (8) (d) के तहत अन्य लेखा मानकों के लिए कोई नियम बनाए हैं, प्रावधान के शुरुआती शब्दों पर ध्यान देना आवश्यक है, अर्थात।, ''के संबंध में किसी भी दायित्व की राशि।दूसरे शब्दों में, विधि दाता ने विचार किया है कि यदि पट्टे या किराया-खरीद से कोई दायित्व उत्पन्न होता है, जिसे भारतीय लेखा मानकों के संदर्भ में वित्त या पूंजी पट्टा माना जाता है, तो वह व्यक्ति, जिसने दायित्व वहन किया है, ऋणी बन जाएगा और वह व्यक्ति, जिसके संबंध में दायित्व वहन किया गया है, वित्तीय लेनदार बन जाएगा।

ग

डी.

ई.

च

60. अपीलार्थी द्वारा धारा 5 (8) (डी) में 'मानित' शब्द पर बहुत जोर दिया गया था।किसी ने उम्मीद की होगी कि भारतीय लेखा मानकों की ओर रुख करने पर, एक मानित वित्त या पूंजी पट्टा प्रदान करने का प्रावधान होगा।हालाँकि, इस दिशा में की गई जाँच ने हमें विफलता और यहाँ तक कि मोहभंग के साथ छोड़ दिया।हमने पाया कि ऐसा कोई प्रावधान नहीं है, जो पट्टा या किराया-खरीद अनुबंध के लिए एक डीमिंग प्रावधान को स्पष्ट करता है, जिसे वित्त या पूंजी पट्टा माना जाता है।'डीम्ड' शब्द का उपयोग क्रिया के रूप में किया जाता है।यह काल्पनिक रूप से एक विधायी योजना है।दूसरे शब्दों में, इस प्रावधान के लिए न्यायालय को किसी स्थिति को सच मानने की आवश्यकता होती है।एक डीमिंग प्रावधान का प्रांत ए है

जी.

एच.

373

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

मामला कानून के एक बड़े निकाय का विषय।यह ध्यान देने के लिए पर्याप्त है

अनीता हाडा बनाम गॉडफादर ट्रेवल्स एंड टूर्स प्राइवेट लिमिटेड 6 के निम्नलिखित पैराग्राफः

“34.लॉर्ड एस्क्विथ, ईस्ट एंड ड्वेलिंग्स कंपनी लिमिटेड बनामफिन्सबरी

बरो काउंसिल [1952 ए. सी. 109:(1951) 2 ऑल ई. आर. 587 (एच. एल.)] ने अपनी राय इस प्रकार व्यक्त की थीः(एसी पीपी. 132-33)

“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 निश्चित स्थिति की कल्पना करनी चाहिए; यह नहीं कहता है कि ऐसा करने के बाद, जब उस स्थिति के अपरिहार्य परिणाम की बात आती है तो आपको अपनी कल्पना को चौंका देना चाहिए या अनुमति देनी चाहिए।"

ग

38. उपरोक्त घोषणाओं से, जो सिद्धांत निकाला जा सकता है, वह यह है कि यह पता लगाना अदालत का बाध्यकारी कर्तव्य है कि कानूनी कल्पना किस उद्देश्य के लिए बनाई गई है।अदालत का यह भी कर्तव्य है कि वह सभी वास्तविक परिणामों और उदाहरणों के साथ कल्पना की कल्पना करे जब तक कि ऐसा करने से मना न किया जाए।इसके अलावा, "मानित" शब्द के उपयोग को इसके संदर्भ में पढ़ना होगा और आगे, पूर्ण तार्किक उद्देश्य और महत्व को समझना होगा।ऐसा इसलिए है क्योंकि आधुनिक कानून में "मानित" शब्द का उपयोग कई उद्देश्यों के लिए किया गया है।विधायिका के उद्देश्य को ध्यान में रखना होगा।"

डी.

ई.

61. इस समय, हमारी जांच के लिए प्रासंगिक भारतीय लेखा मानकों का विज्ञापन करना उचित है।

च

62. ये नियम, जो एक वित्तीय पट्टे के रूप में पट्टे के विनिर्देश के संबंध में प्रासंगिक हैं, भारतीय लेखा मानकों के नियम 61 से 67 [संक्षेप में "आई. ए. एस".] के रूप में निर्धारित किए गए हैं।इन्हें कंपनी अधिनियम, 2018 की धारा 133 के तहत बनाया गया है।

जी.

“पट्टों का वर्गीकरण (अनुच्छेद बी53-बी58)

61 पट्टेदार अपन प्रत्येक पट्टाकेँ प्रचालन पट्ट अथवा वित्त पट्टाक रूपमे वर्गीकृत करत।

6 2012 (5) एस. सी. सी. 661

एच.

62 एक पट्टे को एक वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है यदि यह एक अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित करता है।एक पट्टे को एक परिचालन पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है यदि यह किसी अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित नहीं करता है।

63 चाहे पट्टा एक वित्त पट्टा हो या एक परिचालन पट्टा अनुबंध के रूप के बजाय लेनदेन के सार पर निर्भर करता है।उन स्थितियों के उदाहरण जो व्यक्तिगत रूप से या संयोजन में आम तौर पर पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत करने का कारण बनते हैं:

(क) पट्टा अवधि के अंत तक पट्टेदार को अंतर्निहित परिसंपत्ति का स्वामित्व हस्तांतरित करता है;

ग

(ख) पट्टेदार के पास अंतर्निहित परिसंपत्ति को उस कीमत पर खरीदने का विकल्प होता है जो उस तारीख को उचित मूल्य से पर्याप्त रूप से कम होने की उम्मीद है जब विकल्प प्रयोग करने योग्य हो जाता है, ताकि स्थापना की तारीख पर यह उचित रूप से सुनिश्चित हो सके कि विकल्प का उपयोग किया जाएगा।

डी.

(ग) पट्टा अवधि अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से के लिए है, भले ही स्वामित्व हस्तांतरित न किया गया हो;

(घ) स्थापना तिथि पर, पट्टा भुगतान का वर्तमान मूल्य कम से कम अंतर्निहित परिसंपत्ति के सभी उचित मूल्य के बराबर होता है; और

ई.

(ङ) अंतर्निहित परिसंपत्ति ऐसी विशिष्ट प्रकृति की है कि केवल पट्टेदार ही बिना किसी बड़े संशोधन के इसका उपयोग कर सकता है।

64 उन स्थितियों के संकेतक जो व्यक्तिगत रूप से या संयोजन में भी पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जा सकता हैः(क) यदि पट्टेदार पट्टे को रद्द कर सकता है, तो रद्द करने से जुड़े पट्टेदार के नुकसान को पट्टेदार द्वारा वहन किया जाता है; (ख) पट्टेदार को जमा होने वाले अवशिष्ट के उचित मूल्य में उतार-चढ़ाव से लाभ या हानि (उदाहरण के लिए, पट्टे के अंत में अधिकांश बिक्री आय के बराबर किराए की छूट के रूप में); और

च

जी.

(ग) पट्टेदार के पास बाजार किराए से काफी कम किराए पर दूसरी अवधि के लिए पट्टे को जारी रखने की क्षमता है।

एच.

375

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

65 पैराग्राफ 63-64 में उदाहरण और संकेतक हमेशा निर्णायक नहीं होते हैं।यदि अन्य विशेषताओं से यह स्पष्ट है कि पट्टा किसी अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित नहीं करता है, तो पट्टे को एक परिचालन पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है।उदाहरण के लिए, ऐसा तब हो सकता है जब पट्टे के अंत में अंतर्निहित परिसंपत्ति का स्वामित्व उसके उचित मूल्य के बराबर परिवर्तनीय भुगतान के लिए हस्तांतरित किया जाता है, या यदि परिवर्तनशील पट्टे के भुगतान होते हैं, जिसके परिणामस्वरूप पट्टेदार ऐसे सभी जोखिमों और पुरस्कारों को पर्याप्त रूप से हस्तांतरित नहीं करता है।

66 पट्टा वर्गीकरण स्थापना तिथि पर किया जाता है और पट्टा संशोधन होने पर ही इसका पुनर्मूल्यांकन किया जाता है।अनुमानों में परिवर्तन (उदाहरण के लिए, आर्थिक जीवन या अंतर्निहित संपत्ति के अवशिष्ट मूल्य के अनुमानों में परिवर्तन), या परिस्थितियों में परिवर्तन (उदाहरण के लिए, पट्टेदार द्वारा चूक), लेखांकन उद्देश्यों के लिए पट्टे के एक नए वर्गीकरण को जन्म नहीं देते हैं।वित्तीय पट्टे

ग

डी.

पहचान और माप

67 प्रारंभ तिथि पर, पट्टेदार अपनी तुलन-पत्र में वित्त पट्टा के तहत रखी गई परिसंपत्तियों को मान्यता देगा और उन्हें पट्टा में शुद्ध निवेश के बराबर राशि पर प्राप्य के रूप में प्रस्तुत करेगा।"

ई.

63. विचाराधीन पट्टे के संदर्भ में उक्त मानदंडों के विश्लेषण से निम्नलिखित परिणाम मिलेंगे।नियम 61 के तहत, पट्टेदार अपने प्रत्येक पट्टे को परिचालन पट्टे या वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत करने के लिए बाध्य है।2021 की सिविल अपील संख्या 2222 में, अपीलार्थी-नोएडा के लिए कोई मामला नहीं है, कि इसे वित्त पट्टा के रूप में वर्गीकृत किया गया है।जहां तक उसी प्राधिकरण द्वारा दायर अन्य दीवानी अपील का संबंध है, यानी नोएडा, श्रीमती. माधवी दीवान ने यह तर्क देने की कोशिश की कि हालांकि इसे वित्त पट्टा के रूप में नहीं दिखाया गया है, लेकिन लेनदेन को बैलेंस शीट में बिक्री के रूप में वर्णित किया गया है।

च

64. नियम 62, अपीलार्थी का शीट एंकर, घोषित करता है कि एक पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है यदि यह एक अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आनुषंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित करता है।नियम 63 की ओर बढ़ते हुए, यह निस्संदेह घोषणा करता है कि जो मायने रखता है वह रूप नहीं बल्कि सार है।इसके बाद, स्थितियों के उदाहरणों के तहत, या तो व्यक्तिगत रूप से या संयोजन में, जिससे पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा, कुछ स्थितियों को दर्शाया गया है।जहाँ तक

जी.

एच.

पहली स्थिति का संबंध है, इसमें एक पट्टा शामिल होगा, जहां पट्टा अवधि के अंत तक पट्टेदार को एक अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व का हस्तांतरण होता है।अपीलार्थियों के लिए ऐसा कोई मामला नहीं है कि पट्टा अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के हस्तांतरण पर विचार करता है।अंतर्निहित संपत्ति भूमि है।वास्तव में, अपीलार्थी का मामला यह भी प्रतीत होता है कि स्वामित्व का कोई हस्तांतरण नहीं है क्योंकि पट्टा अवधि के अंत तक पट्टेदार द्वारा निर्मित आवास इकाई/निर्मित स्थान/भूखंड पर तीसरे पक्ष के अधिकार पैदा हो गए होंगे।यह आगे का मामला भी स्थापित किया गया है कि अकेले पट्टेदार संपत्ति में तीसरे पक्ष को लाता है और ऐसे पक्षों द्वारा भुगतान किया जाता है।

यह ध्यान रखना प्रासंगिक होगा कि तथाकथित तीसरे पक्ष को स्वामित्व अधिकार नहीं मिलते हैं।अधिकार केवल उप-पट्टे के माध्यम से आवास इकाइयों/निर्मित स्थान/भूखंड के आवंटनकर्ताओं के पक्ष में हस्तांतरित किए जाते हैं।इसलिए पट्टा अवधि के अंत तक अंतर्निहित परिसंपत्ति के स्वामित्व का कोई हस्तांतरण नहीं होता है।भारतीय लेखा मानकों के तहत प्रासंगिक मानी जाने वाली अगली स्थिति के तहत पट्टेदार को अंतर्निहित परिसंपत्ति को एक कीमत पर खरीदने का विकल्प देना है, जो विकल्प के प्रयोग करने योग्य होने की तारीख पर उचित मूल्य से पर्याप्त रूप से कम होने की उम्मीद है ताकि यह स्थापना की तारीख पर यथोचित रूप से निश्चित हो जाए कि विकल्प का उपयोग किया जाएगा।अंतर्निहित परिसंपत्ति भूखंड है।

ग

डी.

65. अपीलार्थी द्वारा एन. सी. एल. ए. टी. के समक्ष प्रस्तुत तालिका से हम पाते हैं कि ऐसा प्रतीत होता है कि अपीलार्थी ने यह रुख अपनाया है कि पट्टे का किराया भूमि को पट्टे पर देने के लिए दिया जाता है और पट्टे पर दी गई भूमि पर भवनों के विकास और निर्माण के अधिकारों के लिए प्रीमियम का भुगतान किया जाता है।इसलिए, अंतर्निहित संपत्ति केवल एक भूमि नहीं है, बल्कि एक भवन को विकसित करने या निर्माण करने का अधिकार है।

ई.

66. अचल संपत्ति के पट्टे को संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 105 में अन्य बातों के साथ-साथ ऐसी संपत्ति का आनंद लेने के अधिकार के हस्तांतरण के रूप में परिभाषित किया गया है।पट्टे पर दी गई संपत्ति भूमि का भूखंड है।धारा 105 उन शर्तों के बारे में बताती है जिन पर पट्टा दिया जाता है।पट्टे पर दी गई संपत्ति का आनंद लेने का अधिकार और जिन शर्तों पर इसका आनंद लिया जाना है, उन्हें उस संपत्ति से अलग किया जाना चाहिए, जो पट्टे की विषय वस्तु है।पट्टे की विषय वस्तु ऐसी संपत्ति है।यह ऐसी संपत्ति है, अर्थात।, अचल संपत्ति, एक अचल संपत्ति के पट्टे के मामले में, जिसे कंपनी अधिनियम, 2013 की धारा 133 के तहत बनाए गए नियमों के उद्देश्य के लिए अंतर्निहित संपत्ति के रूप में माना जा सकता है।अपीलार्थी का यह तर्क कि अंतर्निहित परिसंपत्ति भी पट्टे पर दी गई भूमि पर भवन विकसित करने या निर्माण करने का अधिकार है, ए नहीं करता है

च

जी.

एच.

377

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

टिका हुआ प्रतीत होता है।इस विवाद में एक अपरिवर्तनीय विरोधाभास है।एक ओर, भूमि को पट्टे पर दी गई भूमि के रूप में सही ढंग से वर्णित किया गया है।पट्टे पर दी गई भूमि पर भवन विकसित करने या निर्माण करने के अधिकार को अंतर्निहित संपत्ति के रूप में नहीं माना जा सकता है।वास्तव में, ऐसा कोई मामला नहीं है कि पट्टे पर दी गई भूमि पर रखी गई इमारतें भी अंतर्निहित संपत्ति का हिस्सा होंगी।हम सबसे पहले यह देख सकते हैं कि 'भवन के विकास या निर्माण का अधिकार' खरीदने का कोई विकल्प नहीं है।यह स्वयं इस भ्रांति को उजागर करने के लिए पर्याप्त है कि भवन को विकसित करने या निर्माण करने का अधिकार भी अंतर्निहित संपत्ति का हिस्सा है।

67. किसी भी तरह से पट्टेदार के पास परिसंपत्ति खरीदने के लिए मानदंड के अर्थ के भीतर कोई अधिकार नहीं है।यह मानदंड भी पूरा नहीं होता है क्योंकि पट्टेदार के पास निहित खरीदारी करने का कोई विकल्प नहीं होता है।68. नियम 63 में तीसरा मानदंड है, जहां पट्टा अवधि अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से के लिए है, भले ही स्वामित्व हस्तांतरित न किया गया हो।'आर्थिक जीवन' की परिभाषा, जैसा कि भारतीय लेखा मानकों में प्रदान किया गया है (इसके बाद संक्षेप में 'आई. ए. एस.' के रूप में संदर्भित) 17, निम्नानुसार हैः

ग

डी.

“आर्थिक जीवन या तो हैः

((क) वह अवधि जिसके दौरान किसी परिसंपत्ति के एक या अधिक उपयोगकर्ताओं द्वारा आर्थिक रूप से उपयोग करने योग्य होने की उम्मीद की जाती है; या

ई.

(ख) एक या अधिक उपयोगकर्ताओं द्वारा परिसंपत्ति से प्राप्त किए जाने वाले उत्पादन या इसी तरह की इकाइयों की संख्या।"

(जोर दिया गया) विचाराधीन पट्टा नब्बे साल की अवधि के लिए है।भूमि के संबंध में, अंतर्निहित परिसंपत्ति, 'अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन का सिद्धांत', अनुचित है।भूमि का आर्थिक जीवन सीमित नहीं है।उक्त स्थिति में सिद्धांत एक परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन को मापने के संदर्भ में अनुमानित है।इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि यह परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से की बात करता है।भूमि के संबंध में ये दोनों अवधारणाएँ अप्रासंगिक और यहाँ तक कि अप्रयोज्य भी हैं। समय के साथ भूमि का मूल्य कम नहीं होता है।आम तौर पर, अन्य परिसंपत्तियों के विपरीत, भूमि की कीमत केवल बढ़ेगी।

च

जी.

69. अपीलार्थी का तर्क है कि निर्माण पूरा होने पर पट्टा भूमि का पट्टेदार के लिए कोई मूल्य नहीं होगा और तीसरे पक्ष का अधिकार बनाया जा रहा है, जिसके परिणामस्वरूप आर्थिक जीवन और संपत्ति का मूल्य समाप्त हो रहा है।हम इस तर्क में कोई योग्यता नहीं पाते हैं

एच.

इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि अंतर्निहित संपत्ति भूमि है।एक और महत्वपूर्ण कारण है जिसे हमें यहाँ बताना चाहिए।2021 के C.A.No.2369 में इस न्यायालय के समक्ष एक उप-पट्टा प्रस्तुत किया गया है।मूल रूप से इसका उल्लेख श्री देवाशीष भारुका द्वारा तर्क के दौरान किया गया था।हालाँकि, बाद में इसे प्रतिवादी नं.1 2021 के C.A.No.2367-2369 में।इसमें कोई संदेह नहीं है कि उप-पट्टा, याचिकाकर्ता और एक मेसर्स क्लाउड 9 प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लिमिटेड, उक्त पट्टे में पट्टेदार और उप-पट्टेदार के बीच दर्ज किया जाता है।12.11.2018 दिनांकित उप-पट्टे से पता चलेगा कि 40087 वर्ग कि. मी. भूमि है। एमटीआर।बीयरिंग प्लॉट NO.GH-02 पट्टे का विषय था।इस मामले के तथ्यों के अनुसार पट्टा 90 वर्षों की अवधि के लिए था। उक्त मामले में पट्टेदार के साथ पट्टा 17.06.2009 पर दर्ज किया गया था।70. उप-पट्टे में यह संकेत दिया गया है कि पट्टेदार को अन्य बातों के साथ-साथ अपने आवेदकों, भूमि में अविभाजित आनुपातिक हिस्से सहित आवासीय इकाइयों को आवंटित करने का अधिकार है।यह भी प्रावधान किया गया है कि उप-पट्टेदार मूल पट्टे में निर्धारित समझौतों, नियमों और शर्तों का पालन करेगा।इसके बाद, यह प्रावधान किया गया है कि भुगतान की गई राशि, जिसमें सुपर स्ट्रक्चर की लागत और उप-पट्टेदार द्वारा पट्टेदार को भुगतान की गई इमारत के नीचे की भूमि में अविभाजित आनुपातिक हिस्सा शामिल है, को ध्यान में रखते हुए पट्टेदार इमारत के नीचे की भूमि में आनुपातिक अधिकार के साथ आवास इकाई को बेचता है, स्थानांतरित करता है और उप-पट्टेदार को भेजता है।इसके बाद यह प्रावधान किया गया है कि पट्टेदार नब्बे साल के पट्टे की अनिर्णित अवधि के लिए उप-पट्टेदार को एक साथ उप-पट्टा देता है, जो विभिन्न नियमों और शर्तों के अधीन कुल क्षेत्र के संबंध में उप-पट्टेदार को आवंटित क्षेत्र के अनुपात में भूमि का अविभाजित अज्ञात अधिकार है।शर्त 6 में, यह उल्लेख किया गया है कि उप-पट्टेदार को आवास इकाई के निर्मित आच्छादित क्षेत्र का अनन्य अधिकार मिलेगा, और उप-पट्टे के माध्यम से भूमि पर अधिकार के साथ उसी का अधिकार हस्तांतरित किया जा रहा है।पट्टाधारक और उप-पट्टाधारक को पट्टाधारक और पट्टाधारक के बीच पट्टा विलेख में भूमि और इनके तहत पट्टे पर दी जा रही इकाई के संबंध में लागू समझौतों और शर्तों का पालन करना होता है।उप-पट्टेदार पट्टेदार की पूर्व अनुमति के अलावा किसी भी स्तर पर 'कोई भी ऋण' प्राप्त करने के लिए आवास इकाई को गिरवी नहीं रख सकता है।उप पट्टेदार को इस संबंध में पट्टेदार/पट्टेदार से एक उपयुक्त एन. ओ. सी. भी प्राप्त करना है।उप-अध्येता आवास इकाई का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए कर सकता है और किसी अन्य उद्देश्य के लिए नहीं।उप-अध्येता का अधिकार 2010 के यू. पी. अधिनियम के प्रावधानों के अधीन बनाया गया है।इसके बाद शर्त 21 इस बात से संबंधित है कि भूमि के पट्टे की समाप्ति पर क्या होगा।वह इस प्रकार हैः

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

379

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

“21. कि पट्टेदार/उप-पट्टेदार भूमि के पट्टे की समाप्ति पर, निर्धारित अवधि के भीतर अधिसंरचना को हटाने के बाद उक्त भूमि को पट्टेदार को शांतिपूर्वक सौंप देगा।इसके द्वारा उप-पट्टे पर दी गई अविभाजित आनुपातिक भूमि का हिस्सा हमेशा अविभाज्य और अज्ञात रहेगा।इसी तरह, उप-पट्टेदार को सामान्य क्षेत्रों के उपयोग का अधिकार होगा और उसे उस पर कब्जा करने का कोई स्वतंत्र अधिकार नहीं होगा।यह शर्त 24 में आगे प्रदान किया गया है कि मूल पट्टा विलेख के नियम और शर्तें, अन्य बातों के साथ-साथ, उप-पट्टा के निष्पादन के बाद पक्षों पर बाध्यकारी होंगी।शर्त 27 में प्रावधान है कि पट्टेदार/उप-पट्टेदार द्वारा उप-पट्टे के नियमों और शर्तों के किसी भी उल्लंघन के मामले में, पट्टेदार को उप-पट्टे का निर्धारण करने के बाद, विघटित आवास इकाई में फिर से प्रवेश करने का अधिकार होगा।यह भी प्रावधान किया गया है कि ध्वस्त आवास इकाई के पुनः प्रवेश के समय, पट्टेदार किसी अन्य व्यक्ति को इसे फिर से आवंटित कर सकता है।मूल पट्टा विलेख के सभी खंड लागू किए जाते हैं और उनके और उप-पट्टा के बीच किसी भी तरह की असहमति के मामले में वे प्रबल होते हैं।

ग

डी.

71. उसी के अवलोकन से पता चलता है कि पट्टा विलेख और यू. पी. अपार्टमेंट ओनर्स एक्ट की धारा 9 के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए, यह है कि उप-पट्टा विलेख निष्पादित किया जाता है।उप-पट्टेदार या आबंटित व्यक्ति संरचना की लागत और भूमि में अविभाजित आनुपातिक ब्याज का भुगतान करता है।उसे हस्तांतरण को बिक्री और परिवहन के रूप में वर्णित किया गया है।आनुपातिक भूमि के अज्ञात स्वामित्व के संबंध में एक साथ उप-पट्टा भी है।उप-पट्टा आवास इकाई की बिक्री को प्रभावित करता प्रतीत होता है।हालांकि, कुछ शर्तें एक पूर्ण हस्तांतरण के खिलाफ लड़ती दिखाई देती हैं।इनमें यह शर्त शामिल है कि उप-पट्टेदार पट्टेदार की पूर्व लिखित अनुमति के अलावा किसी भी स्तर पर कोई भी ऋण प्राप्त करने के लिए आवास इकाई को गिरवी नहीं रख सकता है।आवास इकाई का उपयोग आवासीय उद्देश्य तक सीमित होना शायद एक और विशेषता है जो अद्वितीय है। उप-पट्टा निर्धारित करने के बाद आवास इकाई में फिर से प्रवेश करने की पट्टेदार की शक्ति, जिसे 27 की स्थिति में 'अवक्रमित' आवास इकाई के रूप में वर्णित किया गया है, और किसी भी व्यक्ति को इसे फिर से आवंटित करने की शक्ति स्पष्ट रूप से एक पूर्ण बिक्री के साथ असंगत है।यह उस शर्त 21 के अलावा है जिसे हमने निकाला था जो भूमि के पट्टे की समाप्ति पर उप-पट्टेदार को निर्धारित समय के भीतर सुपर स्ट्रक्चर को हटाने के बाद भूमि को पट्टेदार को देने के लिए बाध्य करता है।यह आगे ध्यान दिया जाएगा कि किराया और प्रीमियम, जो कि अपीलार्थी द्वारा दावा की गई राशि है, का पट्टेदार को पट्टेदार से क्या मिलेगा, उससे कोई संबंध नहीं है।

ई.

च

जी.

एच.

380

उप-अध्येता।ऐसा कोई मामला नहीं है कि जिस राशि का दावा किया गया है वह उप-अध्येता द्वारा किसी भी चूक से संबंधित है।

72. लीज में अंतर्निहित संपत्ति निस्संदेह भूमि का भूखंड है।शर्तों में पट्टेदार द्वारा भूखंड पर आवासीय फ़्लैटों के निर्माण पर विचार किया गया है।पट्टेदार निर्मित फ़्लैटों को पट्टा हस्तांतरण के अधीन कर सकता है।हस्तांतरण उप-पट्टा के माध्यम से सुरक्षित किया जाता है।आवास इकाई के उप-पट्टा में हस्तांतरणकर्ता वह पट्टेदार होता है जिसके संबंध में उप-पट्टा बिक्री का प्रमाण देता है।हमने परिस्थितियों के संदर्भ में विशेषताओं को देखा है।यदि निर्मित क्षेत्र/फ़्लैट को अंतर्निहित संपत्ति के हिस्से के रूप में माना जाना है तो अपीलार्थी फ़्लैट का पट्टेदार होगा।हालांकि, पट्टे और उप-पट्टे की शर्तों के अनुसार, फ़्लैट का निर्माण पूरी तरह से पट्टेदार द्वारा किया जाता है और यह पट्टेदार ही होता है जो इसे उप-पट्टेदार को हस्तांतरित करता है, और पूरा प्रतिफल प्राप्त करता है।उपाधि पट्टेदार से लेकर उप-पट्टेदार तक जाती है।उप-पट्टे की विषय वस्तु आवास इकाई के साथ-साथ भूमि में अविभाजित अधिकार भी है।सवाल यह है कि क्या पट्टा के तहत धारा 5 (8) (डी) के आधार पर, अपीलार्थी और निगमित देनदार के बीच अंतर्निहित परिसंपत्ति क्या है?हालांकि पट्टे में बनाए जाने वाले फ़्लैटों पर विचार किया गया है, लेकिन यह उन्हें पट्टे के विषय के रूप में समझने के समान नहीं है।फ़्लैट उप-पट्टे का विषय होंगे।इसमें कोई संदेह नहीं है कि पट्टे और उप-पट्टे से पट्टेदार का अधिकार या पट्टे के तहत उसका दायित्व आवासीय फ़्लैटों को स्थापित करना है जिन्हें वह पट्टे के संदर्भ में हस्तांतरित कर सकता है।यह सच हो सकता है कि पट्टे की शर्तें उप-पट्टेदार पर बाध्यकारी हैं।हालांकि, पट्टेदार और पट्टेदार के बीच, अंतर्निहित संपत्ति भूमि का भूखंड होगा।उप-पट्टा की शर्तों से जो पट्टेदार (अपीलार्थी) के निर्णय के अनुसार है, यह दर्शाता है कि पट्टेदार द्वारा नियंत्रण की सीमा और पट्टेदार की शक्ति में परिणामी घुसपैठ, अर्थात् फ़्लैट की प्रत्यक्ष बिक्री करने की शक्ति के बावजूद, इस अवधि में खरीदार को पट्टेदार की पूर्व सहमति के अलावा किसी भी ऋण के लिए आवास इकाई को गिरवी रखने से रोकना, पट्टेदार के पुनः प्रवेश की शक्ति और किसी अन्य व्यक्ति को "बेची गई आवास इकाई" को फिर से आवंटित करना और पट्टेदार/उप-पट्टेदार का पट्टा अवधि की समाप्ति पर सुपर स्ट्रक्चर को ध्वस्त करने के बाद भूमि को सौंपने का दायित्व शामिल है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

73. हमारे सामने पट्टे को 90 साल की अवधि के लिए बताया गया है।पट्टे का उद्देश्य और संरचना क्षेत्र के नियोजित विकास के हिस्से के रूप में आवासीय संरचनाओं को स्थापित करने के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए है।निर्मित क्षेत्र या फ़्लैटों को ए द्वारा आबंटियों को हस्तांतरित किया जा सकता है।

एच.

त्रिपक्षीय उप-पट्टों के बल पर पट्टेदार।यह इस अदालत के समक्ष प्रस्तुत उप-पट्टे की शर्तों से पता चलता है।यह हमारे समक्ष उपखंड के प्रावधानों से भी स्पष्ट है जो उप-पट्टे के निष्पादन पर विचार करते हैं।नवीनीकरण का कोई प्रावधान नहीं है।पक्षों ने स्पष्ट रूप से विचार किया है कि उप-पट्टे की शर्तें पट्टेदार (अपीलार्थी) द्वारा प्रदान किए गए रूप और प्रारूप में होंगी।यह तदनुसार है कि पट्टा में खंड वास्तव में अन्य बातों के साथ विचार करता है कि निर्माण पट्टा विलेख के निष्पादन की तारीख से 7 साल के भीतर जुर्माने के साथ अधिकतम 3 साल के विस्तार के साथ पूरा किया जाए।आम तौर पर, आगे कोई विस्तार नहीं होगा। इसलिए, निर्माण का उपयोग उप-पट्टेदार द्वारा 90 वर्ष की अवधि की समाप्ति तक किया जा सकता है और पट्टे और उप-पट्टे की शर्तों से स्पष्ट रूप से संकेत मिलता है कि 90 वर्ष के अंत में, उप-पट्टेदार के अधिकारों के किसी भी विस्तार से दूर, उप-पट्टेदार

को अधिरचना को हटाने के बाद सीधे पट्टेदार को भूमि वापस देनी है।यह एक और बात है कि लंबे समय के बीतने के साथ, अधिरचना स्वयं खराब होने की स्थिति में हो सकती है।हालाँकि, जो प्रासंगिक है वह यह है कि आर्थिक जीवन की अवधारणा तथ्यों के लिए अनुपयुक्त है क्योंकि पट्टा भूमि के संबंध में है जिसे अंतर्निहित संपत्ति के रूप में लिया जाना है।यह मान लेना संभव नहीं हो सकता है कि पट्टा भूमि के आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से के लिए है।यह नहीं कहा जा सकता है कि 90 वर्षों की समाप्ति पर भूमि आर्थिक रूप से उपयोग करने योग्य नहीं रहेगी।इसलिए, हम अपीलार्थी के इस तर्क को स्वीकार नहीं कर सकते हैं कि 90 वर्षों के बाद अपीलार्थी को भूमि का खाली हिस्सा नहीं मिलेगा और पट्टा समाप्त होने के बाद भूमि अपीलार्थी के लिए किसी भी व्यावसायिक उपयोग की नहीं होगी।यह तर्क कि पट्टेदार के लिए भूमि का कोई मूल्य नहीं होगा, अंतर्निहित संपत्ति की प्रकृति को ध्यान में रखते हुए कोई बल नहीं है, अर्थात् भूमि जिसका वास्तव में सामान्य रूप से बारहमासी मूल्य होगा।अन्य खंडों के तहत खंड 12 में यह प्रावधान किया गया है कि पट्टेदार को अपनी भूमिका सौंपने या बदलने की अनुमति नहीं होगी।किसी भी उल्लंघन से रद्द कर दिया जाएगा और जमा किया गया पूरा पैसा जब्त कर लिया जाएगा।यद्यपि उपयोग किए गए शब्द हैं कि पट्टेदार अपनी 'भूमिका' निर्धारित या बदल नहीं सकता है, लेकिन इसका वास्तविक अर्थ यह होगा कि यह संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम की धारा 108 के अर्थ के विपरीत एक अनुबंध है। स्थिति वास्तव में यह होगी कि पट्टेदार अपना अधिकार निर्धारित नहीं कर सकता है।हमें इस समय 'भूखंड हस्तांतरण' शीर्षक के तहत नोटिस देना चाहिए कि पट्टा इस बात पर विचार करता है कि पट्टेदार को योजना मानदंडों के अनुसार आवंटित भूखंड को उपयुक्त छोटे भूखंडों में उप-विभाजित करने और हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर पट्टेदार की पूर्व मंजूरी के साथ इच्छुक पक्षों को हस्तांतरित करने का अधिकार है।हालांकि, उप-विभाजित भूखंड का क्षेत्र नहीं हो सकता है

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

20, 000 वर्ग कि. मी. से कम।मीटर।हम देखेंगे कि मामले में पट्टा भूखंड केवल 22565.77 वर्ग कि. मी. है।मीटर।हम उप-विभाजन के बाद आवंटित भूखंड को छोटे भूखंडों में स्थानांतरित करने और भूखंडों को इस तरह उप-विभाजित करने के लिए पट्टेदार को दिए गए अधिकार के रूप में उक्त प्रावधान के दायरे को समझेंगे।यह दो शर्तों के अधीन है।समझौते के निष्पादन की तारीख से 30.09.2010 तक केवल दो महीने की अवधि के लिए इसकी अनुमति है।यह तभी किया जा सकता है जब पट्टेदार पूर्व अनुमोदन से इसकी अनुमति देता है।इससे भी महत्वपूर्ण बात यह है कि जिन उप-भूखंडों को इस तरह से स्थानांतरित किया जा सकता है, वे 20000 वर्ग किलोमीटर से कम नहीं हो सकते हैं।मीटर।जैसा कि हमने देखा है कि यह एक मानक खंड प्रतीत होगा और हमने देखा है कि मेसर्स क्लाउड 9 के मामले में पट्टे में लगभग 40000 वर्ग मीटर शामिल थे।हम ध्यान देते हैं कि सिविल अपील सं. में पट्टा विलेख। 2021 का 2367-69 69998.73 वर्ग मीटर के भूखंड के लिए है।इसके अलावा, इसमें उप-विभाजित भूखंड का न्यूनतम आकार 10,000 वर्ग मीटर से कम नहीं है।लेकिन पूर्व अनुमोदन सहित अन्य शर्तें समान हैं।'प्लॉट का हस्तांतरण' शीर्षक के तहत आगे के प्रावधान केवल व्यक्तिगत फ्लैट/प्लॉट के विभिन्न शर्तों के अधीन हस्तांतरणीय होने के मामलों से संबंधित हैं, सबसे प्रासंगिक यह है कि यह अनिवार्य रूप से एक उप-पट्टे पर विचार करता है।हमें नहीं लगता कि हम उस मामले में विचार की गई स्थिति के आधार पर मामले की सराहना करने की अनुमति दे सकते हैं, जहां पट्टे के तहत 2 महीने के भीतर भूखंड के उप-विभाजन पर असाइनमेंट बिना निर्माण के और पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना होता है।वास्तव

में, उक्त प्रावधान के आधार पर कोई तर्क नहीं दिया गया था।दावा इस आधार पर किराये और प्रीमियम से संबंधित है कि पट्टा जारी रहा और पट्टेदार (कॉर्पोरेट देनदार) पट्टे में बना रहा।

ग

डी.

ई.

74. अंतर्निहित सिद्धांत यह प्रतीत होता है कि भले ही यह पट्टे के रूप में हो, अधिकार पट्टेदार के पास निहित हैं, आर्थिक जीवन के शेर के हिस्से या अंतर्निहित संपत्ति के मूल्य के लिए, तो, काफी हद तक, पट्टेदार एक मालिक के रूप में अधिकारों का आनंद ले रहा है-इस संदर्भ में यह सिद्धांत निर्धारित किया गया है कि स्वामित्व का हस्तांतरण आवश्यक नहीं है।दूसरे शब्दों में, स्वामित्व के हस्तांतरण के बिना, पट्टेदार संपत्ति के जीवन की फलदायी अवधि के लिए संपत्ति का आनंद लेता है।किसी अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन के प्रमुख भाग के अंत में, जिसका जीवन समय द्वारा सीमित होता है, परिसंपत्ति का अधिकांशतः मूल्यह्रास किया जाएगा, यदि नहीं, तो बिना किसी मूल्य के।भूमि के मामले में ऐसी स्थिति कभी लागू नहीं हो सकती।

च

जी.

75. स्थिति का चौथा उदाहरण, जिसके तहत एक पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाना है, है, यदि स्थापना की तारीख पर, वर्तमान ए

एच.

पट्टा भुगतान का मूल्य, कम से कम अंतर्निहित परिसंपत्ति के सभी उचित मूल्य के बराबर होता है।'आई. ए. एस. में 'उचित मूल्य' को निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः

"उचित मूल्य वह राशि है जिसके लिए एक संपत्ति का आदान-प्रदान किया जा सकता है, या एक हाथ की लंबाई के लेनदेन में जानकार, इच्छुक पक्षों के बीच एक देयता का निपटान किया जा सकता है।"

76. शुरुआत की तारीख पट्टे की शुरुआत से अलग है जैसा कि आमतौर पर आई. ए. एस. के तहत समझा जाता है। आई. ए. एस. में शुरुआत की तारीख को निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः

"पट्टा की शुरुआत पट्टा समझौते की तारीख से पहले और पट्टा के प्रमुख प्रावधानों के लिए पक्षों द्वारा प्रतिबद्धता की तारीख है। इस तिथि के अनुसारः(क) पट्टे को संचालन या वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है; और (ख) वित्त पट्टे के मामले में, पट्टे की अवधि के प्रारंभ में मान्यता प्राप्त राशि निर्धारित की जाती है।"

ग

डी.

77. वास्तव में, अपीलार्थी द्वारा ऐसा कोई वर्गीकरण नहीं किया गया है।शुरुआत के दिन भी पट्टेदार द्वारा जो भुगतान किया जाता है, वह कुल प्रीमियम का केवल दस प्रतिशत होता है।पट्टा अवधि के अंत में न तो स्वामित्व का हस्तांतरण होता है।पट्टेदार के साथ खरीदने का भी कोई विकल्प नहीं है।प्रीमियम के दस प्रतिशत का भुगतान, सबसे पहले, अंतर्निहित परिसंपत्ति के सभी

उचित मूल्य का प्रतिनिधित्व नहीं करता है।पट्टा नब्बे साल की अवधि के लिए है।नब्बे वर्षों के अंत में, वास्तव में पट्टे के नवीनीकरण का कोई प्रावधान नहीं है।भुगतान किए गए प्रीमियम की राशि को भूमि के उचित मूल्य से नहीं जोड़ा जा सकता है। अपीलार्थी और पट्टेदार के बीच संबंध, पट्टेदार और पट्टेदार के रूप में पूरे समय बना रहना था।यह पता लगाना भी संभव नहीं हो सकता है कि कुल प्रीमियम और किराया अंतर्निहित परिसंपत्ति के सभी उचित मूल्य का प्रतिनिधित्व करेंगे।

ई.

च

78. नियम 63 में पाँचवाँ उदाहरण स्पष्ट रूप से लागू नहीं है क्योंकि यह अपीलार्थी का मामला नहीं है कि अंतर्निहित परिसंपत्ति इतनी विशिष्ट प्रकृति की है कि पट्टेदार केवल बड़े संशोधन के बिना इसका उपयोग कर सकता है।इसलिए, जहां तक नियम 63 का संबंध है, संक्षेप में, नियम 63 में उल्लिखित स्थितियों में से कोई भी तत्काल पट्टे में मौजूद नहीं है।

जी.

79. नियम 64 उन स्थितियों के साथ जारी है, जो व्यक्तिगत रूप से या संयोजन में, पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा।पहली स्थिति यह है कि पट्टेदार के पास पट्टे को रद्द करने और रद्द करने से जुड़े पट्टेदार के नुकसान को वहन करने का अधिकार सुरक्षित है।

एच.

पट्टेदार द्वारा।यह उदाहरण इस साधारण कारण से भी लागू नहीं होता है कि पट्टा पट्टेदार को पट्टा रद्द करने की शक्ति भी प्रदान नहीं करता है।दूसरी ओर, इसके बिल्कुल विपरीत, पट्टेदार पट्टे को रद्द करने के लिए विभिन्न संदर्भों में प्रचुर मात्रा में कपड़े पहनता है।

80. नियम 64 में दूसरी स्थिति यह है कि जब अवशिष्ट के उचित मूल्य में उतार-चढ़ाव से लाभ या हानि पट्टेदार को प्राप्त होती है।विशिष्ट उदाहरण, जो उक्त स्थिति में दिया गया है, किराया छूट का मामला है, जो पट्टे के अंत में अधिकांश बिक्री आय के बराबर है।उदाहरण में स्पष्ट रूप से पट्टे के अंत में एक अंतिम बिक्री का आधार है।दूसरे शब्दों में, एक वित्त पट्टा आम तौर पर शुरू करने के लिए एक पट्टा और एक बिक्री प्रदान करता है, जब पर्दे अंत में समाप्त हो जाते हैं।हम पहले ही देख चुके हैं कि अंतर्निहित परिसंपत्ति की कोई बिक्री पर विचार नहीं किया गया है।पट्टा नब्बे साल की अवधि के लिए है।अभिव्यक्ति 'अवशिष्ट मूल्य' को भी परिभाषित किया गया है।वह इस प्रकार हैः

ग

"एक परिसंपत्ति का अवशिष्ट मूल्य वह अनुमानित राशि है जो एक इकाई वर्तमान में परिसंपत्ति के निपटान से प्राप्त करेगी, निपटान की अनुमानित लागत को घटाने के बाद, यदि परिसंपत्ति पहले से ही उम्र की थी और अपने उपयोगी जीवन के अंत में अपेक्षित स्थिति में थी।"

डी.

अवशिष्ट मूल्य को किसी संपत्ति के उपयोगी जीवन के अंत के संदर्भ में निर्धारित किया जाता है।उपयोगी जीवन, अन्य बातों के साथ-साथ, वह अवधि है जिसमें किसी संपत्ति के किसी संस्था द्वारा उपयोग के लिए उपलब्ध होने की उम्मीद की जाती है।भूमि के संबंध में उपयोगी जीवन के 'अंत' की कल्पना करना कठिन है।इसके अलावा, यह स्थापित करने के लिए कुछ भी नहीं दिखाया गया है कि सामग्री कैसे आकर्षित होती है।

ई.

81. नियम 64 में अंतिम उदाहरण पट्टेदार की बाजार किराए से काफी कम किराए पर दूसरी अवधि के लिए बने रहने की क्षमता है।जहाँ तक विचाराधीन पट्टे का संबंध है, पट्टे की अवधि नब्बे वर्ष है।पट्टा, इस प्रकार, पट्टे के नवीनीकरण पर विचार नहीं करता है।कोई द्वितीयक अवधि पर विचार नहीं किया गया है।

च

82. नियम 65 यह घोषणा करता है कि नियम 63 और 64 में उदाहरण और संकेतक हमेशा निर्णायक नहीं होते हैं।यद्यपि विद्वान महान्यायवादी ने इस कथन को स्वीकार कर लिया, लेकिन अगला वाक्य उपरोक्त घोषणा के आधार पर किसी भी अपेक्षा की संभावना को खारिज कर देगा।जो कहा गया है वह यह है कि नियम 63 और 64 में उदाहरणों और संकेतकों की उपस्थिति के बावजूद, यदि पट्टे की अन्य विशेषताएं न्यायालय को यह निष्कर्ष निकालने के लिए राजी नहीं करती हैं कि पट्टा स्वामित्व के लिए प्रासंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों को काफी हद तक स्थानांतरित करता है, तो इसे एक परिचालन ए के रूप में वर्गीकृत किया जाना है।

जी.

एच.

385

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

लीज पर दिया।यह एक वित्तीय पट्टा नहीं होगा।इस मामले में, स्थिति प्राप्त करना विपरीत स्थिति है।नियम 63 और 64 की कोई भी विशेषता, अपीलार्थी के मामले को आगे नहीं बढ़ाती है कि विचाराधीन पट्टा एक वित्तीय पट्टा है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि नियम 65 का अवलोकन यह धारणा देता है कि सबसे महत्वपूर्ण मानदंड यह है कि पट्टा सभी जोखिमों और स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कारों के हस्तांतरण को काफी हद तक प्रभावित करता है।उदाहरण, जो नियम 65 में दिया गया है, भुगतान के लिए पट्टे के अंत में स्वामित्व के हस्तांतरण पर आधारित है, जो हस्तांतरण के समय उचित मूल्य के बराबर है और जो परिवर्तनीय है।दूसरा उदाहरण परिवर्तनीय पट्टा भुगतान है, जिसके परिणामस्वरूप पट्टेदार सभी जोखिमों और पुरस्कारों को पर्याप्त रूप से हस्तांतरित नहीं करता है।

ग

83. नियम 66 में प्रावधान है कि पट्टा का वर्गीकरण स्थापना की तारीख को किया जाना चाहिए, जिसके लिए अपीलकर्ताओं द्वारा कोई दावा नहीं किया गया है।पुनर्वर्गीकरण की अनुमति केवल तभी दी जाती है जब पट्टे में कोई संशोधन किया जाता है। अनुमानों में परिवर्तन, जो उदाहरण में आर्थिक जीवन के अनुमानों में परिवर्तन या अंतर्निहित परिसंपत्ति के अवशिष्ट मूल्य से संबंधित है, लेखांकन उद्देश्यों के लिए पट्टे के एक नए वर्गीकरण का अवसर नहीं देगा।इसी तरह, परिस्थितियों में परिवर्तन, जैसे कि पट्टेदार द्वारा डिफ़ॉल्ट, एक नए वर्गीकरण को प्रभावी होने की गारंटी नहीं देगा।अपीलकर्ताओं ने, निश्चित रूप से, स्थापना की तारीख पर विचाराधीन पट्टे को वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत नहीं किया है।यह, निस्संदेह, एक ऐसी परिस्थिति है, जो अपीलार्थी के पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में माने जाने के खिलाफ विद्रोह करेगी।

डी.

ई.

84. नियम 67 में फिर से प्रावधान किया गया है कि प्रारंभ की तारीख पर, जिसका अर्थ है पट्टे की शुरुआत की तारीख, पट्टेदार को अपनी बैलेंस शीट में वित्त पट्टे के तहत परिसंपत्तियों को पहचानना चाहिए और इस तरह से मान्यता प्राप्त परिसंपत्ति को प्राप्य के रूप में प्रस्तुत किया जाना चाहिए।बात यहीं खत्म नहीं होती।परिसंपत्ति को पट्टे के शुद्ध निवेश के बराबर राशि के रूप में प्रस्तुत किया जाना चाहिए।यह स्थापित करने के लिए अभिलेख पर कुछ भी नहीं है कि अंतर्निहित संपत्ति को अपीलार्थियों द्वारा उपरोक्त तरीके से निपटाया गया है।

च

85. सांविधिक नियमों के तहत विभिन्न स्थितियों और उदाहरणों का सर्वेक्षण करने के बाद, जो न्यायालय को पट्टा को वित्त पट्टा के रूप में 'मानने' के लिए राजी करेगा और यह पाए जाने के बाद कि कोई भी स्थिति या संकेतक अपीलार्थी के मामले के अनुकूल नहीं है, मामला शांत रहना चाहिए और अपीलार्थी के खिलाफ बिंदु का जवाब दिया जाना चाहिए।हालांकि, अब नियम 62 और नियम 65 की सामग्री की जांच करने का समय आ गया है।वे घोषणा करते हैं कि पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में कब वर्गीकृत किया जाना है।यह प्रावधान करता है कि ए

जी.

एच.

पट्टे को वित्तीय पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जा सकता है, यदि यह किसी अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से सभी जोखिमों और पुरस्कारों को स्थानांतरित करता है।विपरीत स्थिति एक परिचालन पट्टे पर लागू होती है और एक पट्टे को एक परिचालन पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाना है, यदि पट्टा अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए सभी जोखिमों और आकस्मिक पुरस्कारों को पर्याप्त रूप से स्थानांतरित नहीं करता है।

86. यह अवधारणा पट्टे पर दी गई संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से जोखिमों और पुरस्कारों के हस्तांतरण के इर्द-गिर्द घूमती है।इसलिए, हमें इस बात से निपटना चाहिए कि किसी संपत्ति का स्वामित्व क्या है।हम न्यायशास्त्र पर सैल्मंड, 12 वें संस्करण में 'स्वामित्व के विचार' के बारे में निम्नलिखित चर्चा देख सकते हैं:

ग

"स्वामित्व एक व्यक्ति और उसके स्वामित्व की विषय वस्तु बनाने वाली वस्तु के बीच के संबंध को दर्शाता है।इसमें अधिकारों का एक समूह शामिल है, जिनमें से सभी आरईएम में अधिकार हैं, जो केवल विशिष्ट व्यक्ति (ए) के खिलाफ नहीं बल्कि पूरे विश्व के खिलाफ अच्छे हैं।हालांकि कुछ स्थितियों में इनमें से कुछ अधिकार अनुपस्थित हो सकते हैं, स्वामित्व के सामान्य मामले में निम्नलिखित घटनाओं (बी) को प्रदर्शित करने की उम्मीद की जा सकती है।"

डी.

87. इसके बाद, निम्नलिखित को स्वामित्व से जुड़े अधिकारों के रूप में माना जाता है।यह कहा गया है कि किसी संपत्ति के मालिक को उस वस्तु पर कब्जा करने का अधिकार होगा जो उसके पास है।दूसरा, दूसरे सिद्धांत का वर्णन इस प्रकार किया गया है:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ई.

"दूसरा, मालिक को आम तौर पर स्वामित्व वाली चीज़ का उपयोग करने और आनंद लेने का अधिकार है:इसका प्रबंधन करने का अधिकार, अर्थात, यह तय करने का अधिकार कि इसका उपयोग कैसे किया जाएगा और इससे आय का अधिकार।जबकि अधिकार प्राप्त करने का अधिकार सख्त अर्थों में एक अधिकार है, ये अधिकार वास्तव में स्वतंत्रताएँ हैं:मालिक को उस चीज़ का उपयोग करने की स्वतंत्रता है, अर्थात, वह इसका उपयोग न करने के लिए किसी कर्तव्य के अधीन नहीं है, अन्य लोगों के विपरीत जो इसका उपयोग या हस्तक्षेप न करने के कर्तव्य के अधीन हैं।"

च

88. तीसरे अधिकार का वर्णन इस प्रकार किया गया है:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"तीसरा, मालिक को उस वस्तु का उपभोग करने, नष्ट करने या उसे अलग करने का अधिकार है।उपभोग और नष्ट करने के अधिकार सीधे-सीधे स्वतंत्रता हैं।अलगाव का अधिकार, अर्थात, वस्तु पर अपने अधिकारों को दूसरे को हस्तांतरित करने का अधिकार, में एक शक्ति का अस्तित्व शामिल है।एक गैर-मालिक भले ही उसके पास अधिकार हो, आम तौर पर एक चीज़ पर स्वामित्व के अधिकारों को दूसरी चीज़ को हस्तांतरित नहीं कर सकता है; क्योंकि कानून इस सिद्धांत पर कार्य करता है।इस सिद्धांत के लिए ए

जी.

एच.

387

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

कुछ अपवाद हैंःउदाहरण के लिए, कारक अधिनियम गैर-मालिकों को कुछ परिस्थितियों में स्वामित्व हस्तांतरित करने में सक्षम बनाते हैं।"

89. चौथा, अधिकार वह है जो अधिकार की अनिश्चित अवधि से जुड़ा हुआ है।यहाँ हम इस संबंध में निम्नलिखित चर्चा पाते हैंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"चौथा, स्वामित्व की अवधि अनिश्चित होने की विशेषता है।एक मालिक की स्थिति कब्जे वाले गैर-मालिक की स्थिति से अलग होती है क्योंकि बाद वाले का हित भविष्य के किसी निर्धारित बिंदु पर निर्धारित किया जा सकता है, जबकि मालिक का हित सैद्धांतिक रूप से हमेशा के लिए कायम रह सकता है।एक बेली या पट्टेदार का ब्याज तब समाप्त हो जाता है जब किराए या पट्टे की अवधि निर्धारित होती है; मालिक का ब्याज स्थायी होता है, न तो किसी निर्धारित बिंदु से और न ही मालिक की मृत्यु से निर्धारित किया जाता है, क्योंकि स्वामित्व वाली संपत्ति मालिक के उत्तराधिकारी या अगले रिश्तेदार के पास जा सकती है, और यदि उसने अपनी मृत्यु से पहले संपत्ति बेच दी थी, तो नए मालिक का ब्याज पिछले मालिक की मृत्यु से अप्रभावित रहेगा।"

ग

डी.

90. पाँचवाँ, स्वामित्व की अवधारणा के संबंध में एक अवशिष्ट प्रकृति है, और इसे निम्नानुसार वर्णित किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

"उदाहरण के लिए, यदि कोई भूमि मालिक अपनी संपत्ति का पट्टा ए को देता है, बी को एक छूट देता है और कुछ अन्य अधिकार जैसे कि सी को लाभ देता है, तो उसके स्वामित्व में अब अवशिष्ट अधिकार शामिल हैं, यानी शेष अधिकार जब इन सभी कम अधिकारों को दे दिया गया है।इसके अलावा, अंग्रेजी कानून में सामान्य नियम यह है कि ऐसे कम अधिकारों का विलुप्त होना मालिक में उसके सभी मूल अधिकारों को पुनर्जीवित करेगा।"91. यह प्रश्न उत्पन्न हो सकता है कि क्या विषय से संपर्क करते समय, हमें इस प्रश्न की जांच द्वारा निर्देशित किया जाना चाहिए कि क्या इस मामले में पट्टेदार के पास स्वामित्व के आनुषंगिक अधिकार हैं या 'स्वामित्व के आनुषंगिक पुरस्कार' अभिव्यक्ति स्वामित्व के आनुषंगिक अधिकारों से अलग है।क्या पुरस्कार हो सकते हैं यदि जिन अधिकारों का हमने पहले संकेत दिया है, उन्हें हस्तांतरित नहीं किया जाता है?क्या ऐसे पुरस्कार हो सकते हैं जिनकी व्याख्या अधिकारों के विचार से अलग तरीके से की जानी चाहिए?इस संबंध में, हमें खुद को यह भी याद दिलाना चाहिए कि पट्टे, एक वित्तीय पट्टे का गठन करने के लिए, यह अपरिहार्य नहीं है कि स्वामित्व सभी मामलों में पट्टेदार से पट्टेदार को हस्तांतरित किया जाए।हालाँकि, हमने यहाँ पहले के उदाहरण पर ध्यान दिया है जिसमें उक्त अवधारणा घोषित की गई है।अर्थात् यह

ई.

च

जी.

प्रासंगिक है जब पट्टे की अवधि आर्थिक जीवन के प्रमुख हिस्से के लिए है।निस्संदेह, आम तौर पर एक वित्तीय पट्टा एक पट्टा होगा जो पट्टे के रूप में पैदा होता है लेकिन बिक्री के रूप में समाप्त होता है।पट्टे में पिछले मालिक, अर्थात् पट्टेदार से पट्टेदार को स्वामित्व का हस्तांतरण शामिल है।इस संदर्भ में, संसद ने संशोधन अधिनियम संख्या के माध्यम से दो अधिनियमों में वित्तीय पट्टा को परिभाषित किया है। 44/2016 जैसा कि यहाँ पहले देखा गया है।

92. हम एक साथ दो अवधारणाओं को ध्यान में रख सकते हैं, व्यापक सिद्धांत में।ये दोनों अवधारणाएँ "पर्याप्त रूप से" और "सभी" हैं।दूसरे शब्दों में, स्वामित्व के लिए प्रासंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों को पट्टे के तहत स्थानांतरित किया जाना चाहिए।जबकि हम अपीलार्थियों से सहमत हैं कि लचीलेपन के एक तत्व की अनुमति 'पर्याप्त रूप से' अवधारणा की उपस्थिति से दी जाती है, साथ ही, यह एक ऐसा मामला नहीं हो सकता है जहां मुख्य रूप से स्वामित्व के लिए सभी जोखिम और पुरस्कार हस्तांतरित नहीं किए जाते हैं।दूसरे शब्दों में, पट्टा की सभी शर्तों और पहले से निर्धारित स्थितियों और उदाहरणों के संदर्भ में, यदि अधिकांश भाग के लिए, स्वामित्व के लिए आनुषंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों का हस्तांतरण है, तो इसे वित्त पट्टा के रूप में माना जा सकता है।93. ब्लैक लॉ डिक्शनरी के 11 वें संस्करण में "पदार्थ" शब्द को निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ग

डी.

“((i) किसी वस्तु का सार; किसी वस्तु का आवश्यक गुण, उसके मात्र रूप के विपरीत (ii) कोई भी पदार्थ, विशेष रूप से।एक नशे की लत अवैध है।"

ई.

94. "सारवान" शब्द को निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“((i) सामग्री का, उससे संबंधित या शामिल होना।((ii) वास्तविक और काल्पनिक नहीं; वास्तविक, काल्पनिक नहीं, अस्तित्व।(iii) महत्वपूर्ण, आवश्यक और सामग्री; वास्तविक मूल्य और महत्व की (iv) मजबूत, ठोस और दृढ़; बड़ा और मजबूत रूप से निर्मित (v) कम से कम मध्यम रूप से समृद्ध; पर्याप्त वित्तीय साधनों से युक्त (vi) विस्तार, राशि या मूल्य में पर्याप्त; मात्रा या संख्या में बड़ा (vii) स्थायी या लगभग स्थायी होना; लंबे समय तक चलने वाला (viii) किसी चीज़ का सार धारण करना; सही विचार को व्यक्त करना, भले ही सटीक विवरण न हो (ix) पोषण; पर्याप्त पोषण प्रदान करना।"95. हम पाएँगे कि प्रश्नगत प्रावधान में 'सारतः' शब्द का अर्थ यह होगा कि जो मायने रखता है वह रूप नहीं बल्कि पदार्थ है।दूसरे शब्दों में, बड़े पैमाने पर और सार रूप में स्वामित्व के लिए आनुषंगिक सभी जोखिमों और पुरस्कारों को पट्टे में स्थानांतरित किया जाना है ताकि इसे वित्त पट्टे के रूप में गठित किया जा सके।

च

जी.

एच.

क.

96. 'आनुषंगिक' शब्द के संदर्भ में, यह तर्क कि ब्लैक लॉ डिक्शनरी में आनुषंगिक शब्द की परिभाषा के संदर्भ में, जिसे अपीलार्थी द्वारा संदर्भित किया गया है, अर्थात् कि यह अधिक महत्व की किसी चीज़ के अधीन है या इसकी एक छोटी भूमिका है, और इसलिए व्याख्या यह होनी चाहिए कि यह निरपेक्ष से कम हो सकती है, हमें सही नहीं लगता है।निस्संदेह, आनुषंगिक शब्द को इस प्रकार परिभाषित किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

“अधिक महत्व की किसी चीज़ के अधीन रहें; एक छोटी भूमिका निभाना "

97. इस मामले में हम ब्लैक लॉ डिक्शनरी में "इंसिडेंट टू एम्प्लॉयमेंट" शब्द की परिभाषा को देख सकते हैं जिसमें इसे निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ग

“एक जोखिम जो किसी कर्मचारी के नौकरी के कर्तव्यों से संबंधित या उससे जुड़ा हुआ है।"98. "स्वामित्व की घटना" शब्दों को इस प्रकार परिभाषित किया गया हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

“नियंत्रण का कोई भी अधिकार जिसका उपयोग हस्तांतरित जीवन-बीमा पॉलिसी पर किया जा सकता है ताकि पॉलिसी की आय को संपत्ति-कर उद्देश्यों के लिए मृतक की सकल संपत्ति में शामिल किया जा सके।स्वामित्व की घटनाओं में पॉलिसी के लाभार्थियों को बदलने और पॉलिसी के खिलाफ उधार लेने, असाइन करने और रद्द करने के अधिकार शामिल हैं।"

ई.

(बल दिया गया)

99. उड़ीसा राज्य में और एक अन्य वी. एम./एस. चाकोभाई घेलाभाई

और कंपनी, 7 जो प्रश्न उठे उनमें से एक यह था कि क्या उड़ीसा बिक्री कर अधिनियम, 1947 की धारा 29 के तहत, राज्य को संशोधन में अपील के ज्ञापन और आवेदनों पर शुल्क का प्रावधान करने की शक्ति थी।उक्त अधिनियम की धारा 29 ने अन्य बातों के साथ-साथ प्रक्रिया और अन्य मामलों के लिए नियम बनाने की शक्ति प्रदान की, जिसमें धारा 23 के तहत पुनरीक्षण और समीक्षा के लिए अपीलों और आवेदनों के निपटारे के लिए आनुषंगिक शुल्क शामिल है।"आनुषंगिक" शब्द के दायरे पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने निम्नलिखित निर्णय दियाः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

च

जी.

“लगाए गए शुल्क बिल्कुल भी कर नहीं हैं; वे "अपीलों और संशोधन के लिए आवेदनों आदि के निपटारे के लिए आकस्मिक अन्य मामले (शुल्क सहित)" अभिव्यक्ति के भीतर आते हैं। हम उच्च न्यायालय से सहमत नहीं हैं कि 'आनुषंगिक' शब्द का संदर्भ है

7 ए. आई. आर 1961 एस. सी 284

एच.

केवल आकस्मिक प्रकृति के मामले में।अपील के निपटारे की प्रक्रिया में एक आवश्यक आकस्मिक मामले के रूप में उचित शुल्क पर अपील दायर करना शामिल है।"

(बल दिया गया)

100. तमिलनाडु राज्य में वी. बिन्नी लिमिटेड, मद्रास, 8 प्रश्न

यह उत्पन्न हुआ कि क्या किसी कर्मचारी की दुकान में निर्धारिती द्वारा किए गए प्रावधानों की बिक्री, राज्य के कानून के तहत कर के लिए आकलन योग्य थी।धारा 2 (घ) (ii) व्यवसाय को व्यापार, वाणिज्य, निर्माण, साहस या संस्था के संबंध में या आनुषंगिक या सहायक किसी भी लेनदेन को शामिल करने के रूप में परिभाषित करती है जो धारा 2 (घ) (i) की विषय वस्तु है।निर्धारिती द्वारा यह तर्क दिया गया था कि यह आवश्यक था कि भंडार में प्रावधानों की बिक्री और विचाराधीन माल के निर्माण के बीच का संबंध सीधा होना चाहिए और यह कि सीधा संबंध नहीं था।दूसरे शब्दों में, निर्धारिती वस्त्रों का निर्माण और बिक्री कर रहा था।यह एक दुकान भी चला रहा था।"व्यवसाय" शब्द को अन्य बातों के साथ-साथ धारा (2) (डी) के पहले हिस्से में व्यापार और निर्माण और ऐसे व्यापार और निर्माण के लिए किसी भी आकस्मिक लेनदेन को शामिल करने के रूप में परिभाषित किया गया था।इस न्यायालय ने यह विचार व्यक्त किया कि निर्धारिती के तर्क में कोई औचित्य नहीं है।हम निम्नलिखित व्याख्या पर ध्यान देते हैं:- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ग

डी.

ई.

“वास्तव में यह देखना मुश्किल है कि यह कैसे कहा जा सकता है कि दुकान में श्रमिकों को प्रावधान बेचने की गतिविधि कारखाने में वस्त्र निर्माण के व्यवसाय के लिए आकस्मिक नहीं थी।स्टोर में जो बिक्री की गई थी, वह उस कारखाने में काम करने वाले श्रमिकों के लिए थी जहां वस्त्रों का निर्माण किया जा रहा था और श्रमिकों को इस सुविधा का प्रावधान निश्चित रूप से वस्त्रों के निर्माण के व्यवसाय को आगे बढ़ाने के लिए आकस्मिक था।इस दृष्टिकोण को रॉयल टॉकीज, हैदराबाद बनाम कर्मचारी राज्य बीमा निगम में इस न्यायालय के फैसले से समर्थन मिलता है, जहां सवाल यह था कि क्या सिनेमा के परिसर में एक सिनेमा मालिक द्वारा रखी गई कैंटीन को सिनेमा चलाने के व्यवसाय के लिए आकस्मिक कहा जा सकता है।कृष्ण अय्यर, जे. ने अदालत की ओर से बोलते हुए बताया कि (एस. सी. सी. पी.212 :एससीसी (एल एंड एस)पी. 505) "एक चीज दूसरे के लिए आकस्मिक है यदि यह केवल प्राथमिक के रूप में किसी और चीज़ से संबंधित है।निश्चित रूप से ऐसा काम किया जाना चाहिए।

च

जी.

8 1980 एस. सी. सी. 686 ए

एच.

391

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

यह प्रतिष्ठान के उद्देश्य के विपरीत या बाहरी नहीं है, लेकिन इसके अभिन्न अंग होने की भी आवश्यकता नहीं है।"

(जोर दिया गया) 101।"आनुषंगिक" शब्द के संदर्भ में उचित व्याख्या यह नहीं है कि यह एक निरपेक्ष के अधीन है, जैसा कि यह चाहा जाता है

बनाया जाए।मेसर्स श्रॉफ एंड कंपनी बनामनगर निगम।सबसे बड़ा

बॉम्बे और अन्य, 9 इस न्यायालय ने इस विचार को दोहराया कि आकस्मिक अभिव्यक्ति का अर्थ कुछ संदर्भों में 'आवश्यक' है जिसका अर्थ केवल कारण प्रकृति का मामला नहीं है।

102. विचाराधीन प्रावधान के संदर्भ में, "आनुषंगिक" अभिव्यक्ति का अर्थ होगा इससे उत्पन्न होना या अन्यथा संबंधित होना। दूसरे शब्दों में, जोखिम और पुरस्कार स्वामित्व से बाहर निकलने चाहिए।पुरस्कार वे होने चाहिए जो स्वामित्व से उत्पन्न होते हैं। यह वास्तव में वित्त पट्टा की अवधारणा को समझने के लिए केंद्रीय है।

ग

103. एक तर्क उठाया जाता है कि भारतीय लेखा मानकों (आई. एन. डी. ए. एस.) 17 के अनुच्छेद 15 ए से 17 तक, यह स्पष्ट हो जाता है कि भूमि के संबंध में वित्त पट्टों पर विचार किया जाता है।हम पैराग्राफ 15 ए से 17 तक देख सकते हैं, जो इस प्रकार हैंः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

“15 ए. जब पट्टे में भूमि और भवन दोनों तत्व शामिल होते हैं, तो एक इकाई प्रत्येक तत्व के वर्गीकरण का आकलन पैराग्राफ 7 के अनुसार अलग से वित्त या परिचालन पट्टे के रूप में करती है।13. यह निर्धारित करने में कि क्या भूमि तत्व एक परिचालन या वित्त पट्टा है, एक महत्वपूर्ण विचार यह है कि भूमि का सामान्य रूप से अनिश्चित आर्थिक जीवन होता है।

ई.

च

16. भूमि और भवनों के पट्टे को वर्गीकृत करने और उसका लेखा-जोखा रखने के लिए जब भी आवश्यक हो, न्यूनतम पट्टे का भुगतान (किसी भी एकमुश्त अग्रिम भुगतान सहित) भूमि और भवन तत्वों के बीच पट्टे की शुरुआत में पट्टे के भूमि तत्व और भवन तत्व में पट्टे के हित के सापेक्ष उचित मूल्यों के अनुपात में आवंटित किया जाता है।यदि पट्टे के भुगतान को इन दो तत्वों के बीच विश्वसनीय रूप से आवंटित नहीं किया जा सकता है, तो पूरे पट्टे को एक वित्त पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है, जब तक कि यह स्पष्ट न हो कि दोनों तत्व परिचालन पट्टे हैं, इस मामले में पूरे पट्टे को एक परिचालन पट्टे के रूप में वर्गीकृत किया जाता है।

जी.

9 1989 पूरक 1 एस. सी. सी. 347

एच.

392

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

17. भूमि और भवनों के पट्टे के लिए, जिसमें अनुच्छेद 20 के अनुसार भूमि तत्व के लिए शुरू में मान्यता प्राप्त राशि अप्रासंगिक है, भूमि और भवनों को पट्टे के वर्गीकरण के उद्देश्य से एक इकाई के रूप में माना जा सकता है और अनुच्छेद 7-13 के अनुसार परिचालन पट्टे के वित्त के रूप में वर्गीकृत किया जा सकता है।ऐसे मामले में, इमारतों के आर्थिक जीवन को पूरी पट्टे पर दी गई संपत्ति का आर्थिक जीवन माना जाता है।"104. यह स्पष्ट है कि पैराग्राफ 15 ए से 17 में उल्लिखित पट्टे का विषय केवल भूमि नहीं है।यह एक ऐसी स्थिति पर विचार करता है जहां पट्टा भूमि और भवनों से संबंधित है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि पैराग्राफ 15 ए में यह कहा गया है कि यह निर्धारित करने में कि क्या भूमि तत्व एक परिचालन या वित्त पट्टा है, एक महत्वपूर्ण विचार यह है कि भूमि का सामान्य रूप से अनिश्चित आर्थिक जीवन होता है।महत्वपूर्ण बात यह है कि प्रावधान में यह पता लगाने पर विचार किया गया है कि समग्र पट्टे में भूमि तत्व को वित्त पट्टे के रूप में या परिचालन पट्टे के रूप में माना जा सकता है या नहीं।एक पट्टे

में जिसमें केवल एक भूमि तत्व होता है, एक सीमित आर्थिक जीवन की अवधारणा, जो उन परिसंपत्तियों के संदर्भ में उपयुक्त है जिनका जीवन समय द्वारा सीमित है और जो समय के साथ सामान्य रूप से कम हो जाते हैं, प्रासंगिक नहीं होगी।हमें भूमि के पट्टे के मामले से निपटने की आवश्यकता नहीं है जिसके अंत में बिक्री होती है।विकासात्मक प्राधिकरणों द्वारा इस तरह के पट्टे दिए जाने के उदाहरण हो सकते हैं।इसके बाद यह पट्टे की शर्तों पर निर्भर करेगा।

ग

डी.

ई.

105. विचाराधीन पट्टा, भूमि के भूखंड का पट्टा है, जैसा कि हमें पहले ही मिल चुका है।अंतर्निहित परिसंपत्ति भूमि का भूखंड है। इसलिए, हम पट्टे की विषय वस्तु को भूमि और भवन दोनों तत्वों से युक्त नहीं मान सकते।हम नियम 63 (बी) पर विचार करते समय पहले ही देख चुके हैं कि एन. सी. एल. ए. टी. के समक्ष अपीलार्थी का मामला केवल यह था कि भूमि के अलावा, भवन को विकसित करने या निर्माण करने का अधिकार अंतर्निहित संपत्ति है।यह अपीलार्थी का मामला नहीं है कि पट्टेदार द्वारा स्थापित की जाने वाली इमारतें भी पट्टे की विषय वस्तु हैं।वास्तव में, इसमें कोई संदेह नहीं है कि पट्टा वास्तव में इस बात पर विचार करता है कि जहां तक निर्माण क्षेत्र/भूखंड या भूमि का संबंध है, आवंटनकर्ता को हस्तांतरण केवल उप-पट्टा के माध्यम से किया जाना है।उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट मालिक अधिनियम, 2010 की धारा 9 के तहत अपार्टमेंट मालिकों के पक्ष में भूमि के उप-पट्टे पर देने पर भी विचार किया गया है।पट्टा, वास्तव में, एक त्रिपक्षीय उप-पट्टा के निष्पादन पर विचार करता है।फार्म और प्रारूप पट्टेदार द्वारा निर्धारित किया जाना है।उप-पट्टा कुछ शर्तों की पूर्ति के अधीन निष्पादित किया जा सकता है, जो हमारे पास ए है

च

जी.

एच.

393

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

पहले से ही विज्ञापित।वास्तव में, यह एक ऐसा मामला है जहां पट्टा भूखंड का है और पट्टे का लाभ उठाने का ब्याज या अधिकार केवल आवासीय भवनों के निर्माण के माध्यम से है और इसका उपयोग पट्टेदार और पट्टेदार दोनों द्वारा किया जाता है और यहां तक कि उप-पट्टेदार भी पट्टे और उप-पट्टे की शर्तों द्वारा विनियमित और सीमित होता है।यहां तक कि, अपीलार्थी के अनुसार, यह पट्टेदार है, जिसे आबंटियों का पता लगाना है और भवन में अधिकारों का हस्तांतरण करना है, भूमि भी, केवल उप-पट्टे के माध्यम से।अपार्टमेंट के हस्तांतरण के लिए विचार हस्तांतरण शुल्क के भुगतान के अधीन है, जिसे पट्टेदार द्वारा विनियोजित किया जाना है।लीज, इसलिए, एक उप-लीज पर विचार करता है, जिसके तहत, अपार्टमेंट पर अधिकार, विनियमित होते हैं। इसलिए, अस्वाभाविक रूप से नहीं, अपीलार्थी इस मामले को पेश नहीं कर सकता है कि फ़्लैट/अपार्टमेंट, अंतर्निहित संपत्ति का हिस्सा होंगे।हम इसे देखते हैं, जैसे कि यह तर्क नहीं दिया गया था, हमने इस विचार के साथ खिलवाड़ किया कि यदि पट्टा भूमि और भवन का एक समग्र पट्टा है, तो आई. ए. एस. के तहत बनाए गए नियमों की अलग तरह से सराहना की जा सकती है। हालाँकि, हमें उस विचार को आगे बढ़ाने की आवश्यकता नहीं है।

ग

106. एन. सी. एल. ए. टी. ने पाया है कि जबकि सभी जोखिम हस्तांतरित किए जाते हैं, पुरस्कार हस्तांतरित नहीं किए जाते हैं, इसलिए, हमें केवल इस बात पर विचार करने की आवश्यकता है कि क्या यह सही है।जबकि हम स्वामित्व के लिए आनुषंगिक पुरस्कारों की अवधारणा पर हैं, हमें उस सहायता को दर्ज करना चाहिए जो विद्वान वरिष्ठ वकील श्री रितिन राय की निष्पक्षता द्वारा प्रदान की गई थी, जिन्होंने आई. ए. एस. 116 के खंड बी53 की ओर हमारा ध्यान आकर्षित किया था जो इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

डी.

ई.

“बी53:”इस मानक में पट्टेदारों के लिए पट्टों का वर्गीकरण इस बात पर आधारित है कि पट्टा किस हद तक जोखिमों को स्थानांतरित करता है और किसी अंतर्निहित संपत्ति के स्वामित्व के लिए आकस्मिक रूप से पुरस्कृत करता है।जोखिमों में निष्क्रिय क्षमता या तकनीकी अप्रचलन से नुकसान की संभावनाएं और बदलती आर्थिक स्थितियों के कारण बदले में भिन्नताएं शामिल हैं।पुरस्कार का प्रतिनिधित्व अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन पर लाभदायक संचालन की उम्मीद और मूल्य में वृद्धि या अवशिष्ट मूल्य की प्राप्ति से लाभ की उम्मीद से किया जा सकता है।"

च

107. 'निष्क्रिय क्षमता या तकनीकी अप्रचलन' का संदर्भ है।जोखिम के संदर्भ में, यह भूमि के संदर्भ में अप्रासंगिक प्रतीत होता है।पुरस्कारों को फिर से अंतर्निहित परिसंपत्ति के आर्थिक जीवन पर लाभदायक संचालन की अपेक्षा और मूल्य में वृद्धि या अवशिष्ट मूल्य की प्राप्ति से लाभ के संदर्भ में निर्धारित किया जाता है।सबसे पहले तो 'आर्थिक जीवन' की अवधारणा अकेले भूमि के पट्टे के मामले में ही अनुपयुक्त है।अवशिष्ट मूल्य को फिर से अनुमानित किया जाता है

जी.

एच.

पट्टा की अवधि की समाप्ति के साथ जो पट्टा की समाप्ति के संदर्भ में निर्धारित की गई है।दूसरे शब्दों में, यह पट्टे की अवधि की समाप्ति पर संपत्ति के उपयोगी जीवन के अंत के संदर्भ में अनुमानित संपत्ति का मूल्य होगा [पैरा 77 में अवशिष्ट मूल्य की इस संबंध में परिभाषा देखें]।विचाराधीन पट्टा 90 वर्ष की अवधि पर विचार करता है।पट्टा केवल भूमि का है।

108. अब हम पट्टा के प्रावधानों और धारा (5) (8) (डी) के संदर्भ में विवाद की ओर रुख कर सकते हैं।निस्संदेह, पट्टेदार को भूमि के कब्जे में रखा जाता है।इसे अधिकार कहें या स्वामित्व, अधिकार, या अधिकार का अधिकार पट्टेदार को हस्तांतरित कर दिया गया है।पट्टेदार भूखंड रखने का हकदार है।पट्टा आगे घोषणा करता है कि पट्टेदार निर्दिष्ट उद्देश्य के लिए आवंटित भूखंड का उपयोग करेगा।पट्टा के संदर्भ में होने के कारण स्वामित्व का उपयोग न करने की स्वतंत्रता में भाग नहीं लेता है जैसा कि किसी मालिक के मामले में होगा।वास्तव में, उपयोग का तरीका निर्धारित किया गया है।उपयोग न करने पर जुर्माना और यहां तक कि रद्द भी किया जाता है।वास्तव में, जब 'अन्य खंडों' के तहत खंड 13 को ध्यान में रखा जाता है तो चीजें अधिक स्पष्ट नहीं हो सकती हैं।उक्त खंड स्पष्ट रूप से घोषणा करता है कि व्यापक सार्वजनिक हित में पट्टेदार भूमि/भवन का कब्जा वापस ले सकता है और प्रचलित दर पर भुगतान कर सकता है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि हम इस मामले के भाग्य पर इसके प्रभाव के बारे में क्या कहेंगे।

ग

डी.

109. इसके बाद, हम देख सकते हैं कि पट्टाधारक के पास पट्टाधारक संपत्ति को हस्तांतरित करने का अधिकार है या नहीं।इस संबंध में, यह ध्यान देना प्रासंगिक है कि संपत्ति हस्तांतरण अधिनियम, 1882 में निहित कानून के तहत, इसकी धारा 108, पट्टेदार और पट्टेदार के अधिकारों और देनदारियों का प्रावधान करती है।यह घोषणा करता है कि अनुबंध या इसके विपरीत स्थानीय उपयोग के अभाव में, अचल संपत्ति के पट्टेदार और पट्टेदार के पास अधिकार होंगे और उसमें दिए गए दायित्वों के अधीन होंगे।धारा 108 (जे) इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

ई.

च

"(जे) पट्टेदार संपत्ति में अपने हित के पूरे या किसी भी हिस्से को पूरी तरह से या बंधक या उप-पट्टे के रूप में हस्तांतरित कर सकता है, और ऐसे ब्याज या हिस्से का कोई भी हस्तांतरणकर्ता इसे फिर से स्थानांतरित कर सकता है।पट्टेदार, केवल इस तरह के हस्तांतरण के कारण, पट्टे से जुड़ी किसी भी देनदारी के अधीन नहीं रहेगाः

जी.

इस खंड की कोई बात किसी ऐसे किरायेदार को, जिसे अधिभोग का हस्तांतरणीय अधिकार नहीं है, किसी ऐसी संपत्ति के किसान को, जिसके संबंध में राजस्व का भुगतान करने में चूक की गई है, या वार्ड न्यायालय के प्रबंधन के तहत किसी संपत्ति के पट्टेदार को, ऐसे किरायेदार, किसान या पट्टेदार के रूप में अपना हित निर्दिष्ट करने के लिए अधिकृत करती है, ऐसा नहीं समझा जाएगाः"

एच.

395

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

110. इसलिए, पट्टे के मामले में जहां पट्टेदार के अधिकार पर प्रतिबंध लगाने वाला कोई अनुबंध नहीं है, पट्टेदार पूरी तरह से या बंधक या उप पट्टे के माध्यम से, संपत्ति में अपने पूरे या किसी भी हिस्से के ब्याज को हस्तांतरित कर सकता है और इस तरह के ब्याज या हिस्से का कोई भी हस्तांतरणकर्ता फिर से हस्तांतरण कर सकता है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि यह उस खंड के अधीन है जो अधिभोग के हस्तांतरणीय अधिकार की श्रेणी और उसमें उल्लिखित अन्य श्रेणियों से संबंधित है।इस संदर्भ में विचाराधीन पट्टे की जांच की जानी चाहिए ताकि यह पता लगाया जा सके कि क्या पट्टाधारक के हस्तांतरण के अधिकार पर प्रतिबंध लगाने वाला कोई अनुबंध है।जहाँ तक पट्टेदार द्वारा एक पूर्ण समनुदेशन की बात है, खंड 12 'अन्य खंडों' के तहत पट्टेदार द्वारा किसी भी समनुदेशन को स्पष्ट रूप से प्रतिबंधित करता है।यह घोषणा करता है कि पट्टेदार को अपनी भूमिका सौंपने या बदलने की अनुमति नहीं होगी।पट्टेदार के पास उल्लंघन के लिए पट्टे को रद्द करने के जुर्माने के साथ जाने के लिए उत्तरदायी होगा।इसमें आगे यह प्रावधान किया गया है कि पट्टेदार द्वारा जमा की गई पूरी राशि जब्त कर ली जाएगी।इसलिए, जबकि यह हो सकता है कि यह खंड अपीलार्थी के उद्देश्य के उचित और सफल कार्यान्वयन को सक्षम करने के लिए है, जिसे क्षेत्र के नियोजित विकास और समूह आवास के निर्माण के प्रशंसनीय उद्देश्य के लिए संपत्ति के उपयोग का काम सौंपा गया है, यह हमारे निष्कर्ष से विचलित नहीं हो सकता है कि एक अनुबंध के अर्थ के भीतर अधिकार के आवंटन पर निषेध है जो धारा 108 के तहत विपरीत है।न्यायिक रूप से, एक अधिकार जो स्वामित्व की आत्मा है और जो स्पष्ट रूप से आकस्मिक है या स्वामित्व से उत्पन्न होता है, पट्टेदार को, यानी पट्टाधारक अधिकार को हस्तांतरित करने के अधिकार से वंचित कर दिया जाता है।

ग

डी.

ई.

111. निस्संदेह, कानून में, आम तौर पर पट्टेदार पट्टेदार के रूप में अपने अधिकार सौंप सकता है जो उसके अधिकार को सौंपने के बराबर है।एक पट्टेदार एक उप-पट्टा बना सकता है।एक पट्टेदार एक बंधक भी बना सकता है।ये सभी अधिकार एक पट्टेदार के पास निहित हैं, जो इसके विपरीत अनुबंध के अधीन है।विचाराधीन पट्टा में अन्य खंडों के तहत खंड 12 में जो वर्जित है, वह पट्टाधारक के रूप में अपने अधिकारों को निर्दिष्ट करने का अधिकार है।कोई भी पुरस्कार जो पट्टेदार प्राप्त कर सकता था यदि वह अपना अधिकार पूरी तरह से निर्दिष्ट करना चाहता था, तो पट्टे में प्रावधान के आधार पर स्पष्ट रूप से अस्वीकार कर दिया जाता है जो इसके विपरीत अनुबंध के रूप में कार्य करता है।

च

जी.

112. इसमें कोई संदेह नहीं है कि पट्टा विलेख से पता चलेगा कि पट्टा का विषय प्लॉट No.GH-05/B सेक्टर-137, नोएडा है।इसे आगे 22565.77 Sq. mts मापने के रूप में दिखाया गया है।लीज का उद्देश्य आवासीय फ्लैटों का निर्माण करना है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि 'भूखंड का हस्तांतरण' शीर्ष के तहत यह संकेत दिया गया है कि पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किए बिना

एच.

पट्टेदार को योजना मानदंडों के अनुसार आवंटित भूखंड को उपयुक्त छोटे भूखंडों में उप-विभाजित करने और इच्छुक पक्षों को हस्तांतरित करने का अधिकार होगा।यह आवंटन दर के 2 प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क के भुगतान पर अपीलार्थी-शिक्षक के पूर्व अनुमोदन के साथ 30.09.2010 तक किया जा सकता है।हालाँकि हम देखते हैं कि एक शर्त है कि प्रत्येक उप-विभाजित भूखंड का क्षेत्रफल 20,000 वर्ग किलोमीटर से कम नहीं होना चाहिए।एमटीआरएस।हम पहले ही देख चुके हैं कि पट्टे की संपत्ति का कुल विस्तार केवल 22565.77 वर्ग मीटर है।इसके बाद, इसमें कोई संदेह नहीं है कि अलग-अलग फ्लैट/भूखंड पट्टेदार की पूर्व मंजूरी के साथ हस्तांतरणीय होगा, जो विभिन्न शर्तों के अधीन होगा जिसमें पट्टा विलेख का निष्पादन और परिसर को केवल आवासीय उपयोग के लिए रखने का उप-पट्टेदार उपक्रम शामिल है।भले ही भूखंड के हस्तांतरण का संदर्भ है जिसमें 20,000 वर्ग किलोमीटर से कम नहीं होना है।लेसर की पूर्व स्वीकृति के साथ मीटर, यह 30.09.2010 से पहले किया जाना था।यह कल्पना करना मुश्किल है कि कब कुल विस्तार 20,000 वर्ग किलोमीटर से थोड़ा अधिक है।मीटर अर्थात, 22565.77 वर्ग मीटर।मीटर और जब भूखंड के हस्तांतरण की शर्त यह है कि उप विभाजित भूखंड का क्षेत्रफल 20,000 वर्ग मीटर से कम नहीं होना चाहिए।मीटर और निर्माण को प्रदान किए गए तरीके से पूरा किया जाना है और फिर भी उपरोक्त तरीके से हस्तांतरण की अनुमति केवल 30.09.2010 तक है।पक्षों ने हस्तांतरण पर तभी विचार किया जब 20,000 वर्ग किलोमीटर से कम के भूखंड की पूर्व मंजूरी हो।30.09.2010 से मीटर पहले।कम से कम हमारे सामने ऐसा कोई मामला नहीं है कि इस खंड को लागू किया गया हो या उस पर काम किया गया हो।किसी फ्लैट/भूखंड की पहली बिक्री/हस्तांतरण का हस्तांतरण किसी आबंटित व्यक्ति को उप-पट्टा/पट्टा विलेख के माध्यम से किया जाना है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि हम पहले ही संबंधित अपील और पट्टे में पट्टे के क्षेत्र में अंतर देख चुके हैं जो हमारे सामने उप-पट्टे पर दिए गए व्यक्ति का विषय है।113. जहाँ तक गिरवी रखने के अधिकार का संबंध है, पट्टेदार को वास्तव में भूमि को गिरवी रखने की अनुमति है।हालांकि, बंधक केवल पट्टेदार की पूर्व अनुमति से ही प्रभावी हो सकता है।बंधक का अधिकार जो स्वामित्व की एक घटना के रूप में प्रवाहित होता है, उन अधिकारों के समूह में से एक है जो एक मालिक के पास निहित होता है।यह निस्संदेह एक कम अधिकार है और मालिक के पास अवशिष्ट अधिकार होगा।हालाँकि, यह उन कई अधिकारों में से एक है जो स्वामित्व के लिए आकस्मिक है लेकिन बंधक बनाने का कोई पूर्ण अधिकार नहीं है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

114. बंधक बनाने के लिए पूर्व अनुमति की आवश्यकता का मतलब होगा कि अनुमति आने वाली हो सकती है या इसे अस्वीकार किया जा सकता है।यदि बंधक बनाने के अधिकार से इनकार किया जाता है, तो इसका निहित अर्थ यह होगा कि उक्त सीमा तक ए के उद्देश्य के लिए धन जुटाने का अधिकार है।

एच.

निवेश का वित्तपोषण बाधित है।इस बात पर निर्भर करते हुए कि अधिकार की अनुमति है या नहीं, वास्तव में स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कार हस्तांतरित किए जाते हैं।दूसरे शब्दों में, अगर हम यह कल्पना करें कि पट्टेदार संपत्ति के मालिक के स्थान पर खड़ा है, तो वह एक बंधक बनाने, अपनी पसंद के अनुसार धन जुटाने और संपत्ति के साथ व्यवहार करने की स्थिति में होगा।वास्तव में, बंधक से संबंधित खंड इंगित करता है कि विचारित उद्देश्य यह है कि बंधक केवल ऋण जुटाने के उद्देश्य से या परियोजना में पट्टेदार के निवेश के वित्तपोषण के उद्देश्य से हो सकता है।यह आवंटी द्वारा भुगतान की प्राप्ति पर या बैंक द्वारा भुगतान का आश्वासन प्राप्त होने पर या किसी अन्य उपयुक्त व्यवस्था के तहत किया जाना है।इस संबंध में पट्टे में पट्टेदार, विकासकर्ता और वित्तीय संस्थान/बैंक के बीच आपसी समझौते पर विचार किया गया था।यह स्पष्ट रूप से एक व्यक्ति के अधिकार में एक प्रयास का गठन करता है 'यदि एक मालिक' संपत्ति के साथ सौदा करने के लिए जिसमें बंधक बनाने का अधिकार भी शामिल है।पारस्परिक निपटान में उपयुक्त व्यवस्था में पट्टेदार को बंधक की शर्तों के लिए अपनी सहमति देने पर विचार किया जाता है।इसमें बंधक की शर्तों के संबंध में पट्टेदार का अधिकार शामिल है।इसका उद्देश्य उच्च हो सकता है और एक वैधानिक प्राधिकरण के रूप में इसकी भूमिका को ध्यान में रखते हुए लेकिन पट्टे की सही व्याख्या पर इसका प्रभाव और क्या इसमें स्वामित्व के लिए आकस्मिक पुरस्कारों का हस्तांतरण शामिल है, यह एक और मामला है।एन. ओ. सी. के नियम और शर्तें जो अंतिम खरीदार के आवास ऋण की सुविधा के लिए भूमि को गिरवी रखने के लिए आवश्यक मानी जाती हैं, पट्टेदार द्वारा तय की जाएंगी।इसके अलावा हम देख सकते हैं कि परंतुक के तहत यदि गिरवी रखी गई संपत्ति की बिक्री या फोरक्लोजर होती है, तो पट्टेदार को मूल्य में अनर्जित वृद्धि के इतने प्रतिशत का अधिकार दिया जाता है जैसा कि पट्टेदार द्वारा तय किया जाएगा।

ग

डी.

ई.

115. पट्टे के उद्देश्य को ध्यान में रखते हुए भूखंड के हस्तांतरण की बात इस प्रकार हैः- -प.व.१४ का कथन भी उपयोगी रूप से पुनः इस प्रकार पेश किया जा सकता है -

च

लीज में माना गया है कि पट्टेदार समूह आवास का निर्माण करेगा।पट्टेदार अपने आबंटित व्यक्ति को उप-पट्टा के आधार पर आवास इकाइयाँ आवंटित करने का हकदार है और उन सुविधाओं के लिए जगह प्रदान करेगा जो इंगित की गई हैं जिनमें सड़कें, पार्क आदि शामिल हैं। यह आगे संकेत दिया गया है कि हालांकि हस्तांतरण/उप पट्टा पट्टेदार की हस्तांतरण नीति द्वारा नियंत्रित किया जाएगा।इसमें कोई संदेह नहीं है कि आवंटन कैसे किया जा सकता है, इस संबंध में प्रतिबंध लगाए गए हैं।आबंटन केवल अनुबंध के लिए सक्षम भारतीय नागरिकों को ही किया जा सकता है।इसका मतलब यह है कि यदि कानून अनुमति देता है (कुछ देशों के नागरिकों को छोड़कर, कानून अन्य देशों के नागरिकों को भारत में संपत्ति हासिल करने की अनुमति देता है) तो पट्टेदार द्वारा निर्मित संपत्ति का आवंटन

जी.

एच.

ऐसे व्यक्तियों के लिए समूह आवास का तरीका जो नागरिक नहीं हैं और इस तरह के हस्तांतरण पर लाभ कमाते हैं, यह खंड वास्तव में ऐसे अधिकार को प्रभावित करता है और उस लाभ को भी छीन लेता है जो वह इसके तहत कर सकता था।पट्टा आगे इंगित करता है कि भूखंड के आंशिक हस्तांतरण की कोई अनुमति नहीं होगी।इस संबंध में, यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि पट्टा के तहत जो अनुमति दी गई है, वह आबंटित व्यक्ति को आवास इकाइयों का उप-पट्टा बनाना है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि भूखंड पर एक उप-पट्टा भी होगा।पट्टा में कहा गया है कि पट्टाधारक पट्टा के तहत अनुसूची के संदर्भ में भुगतान करने से पहले, उस पर निर्मित किसी भी भवन के पूरे या हिस्से के कब्जे के साथ बिक्री, हस्तांतरण, आवंटन या अन्यथा भाग के लिए लेनदेन पूरा करने का हकदार नहीं होगा।हालाँकि इसे बिक्री, हस्तांतरण, असाइनमेंट या अन्यथा के रूप में वर्णित किया गया है क्योंकि यह सब उस इमारत से संबंधित है जो अंतर्निहित पट्टे पर दी गई संपत्ति पर बनाई गई है।हमें इस तथ्य को नहीं भूलना चाहिए कि पट्टे की विषय वस्तु भूखंड संख्या के रूप में वर्णित भूखंड है। जीएच-05/बी Sec.137, नोएडा जिसमें 22565.77 वर्ग मीटर शामिल हैं।जो अनिवार्य रूप से और वास्तव में स्पष्ट रूप से अनुमत है वह केवल उप-पट्टे का निर्माण है।निस्संदेह पट्टेदार द्वारा निर्मित क्षेत्र के हस्तांतरण की अनुमति पॉलिसी के संदर्भ में हस्तांतरण शुल्क के भुगतान के अधीन है।पट्टेदार को हस्तांतरण के लिए किसी भी आवेदन को अस्वीकार करने का पूर्ण अधिकार दिया जाता है।पट्टेदार को उस पॉलिसी के अनुसार हस्तांतरण शुल्क का भुगतान करना होता है जो निर्धारित की जाती है।निर्मित फ़्लैटों का हस्तांतरण त्रिपक्षीय उप-पट्टे पर किया जाना है।इस तरह के उप-पट्टे की शर्तें पट्टेदार द्वारा निर्धारित की जाएंगी।उप-पट्टे को पट्टे द्वारा बिक्री के रूप में वर्णित किया जाता है।बदले में बिक्री को उप-पट्टे के संदर्भ में दर्ज किया जाना है क्योंकि यह स्पष्ट है कि पट्टेदार उप-पट्टे को निष्पादित करने के लिए बाध्य है। हमने पट्टा और एक नमूना उप पट्टा की शर्तों का उल्लेख किया है।उप पट्टेदार भी परिसर का उपयोग केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए कर सकता है।इस मामले में यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि आवासीय उद्देश्यों के लिए भूखंडों को हस्तांतरित करने के अधिनियम के तहत अपने लक्ष्य की पूर्ति का एक हिस्सा होने के नाते और विचाराधीन पट्टा समूह आवास के विकास के लिए एक होने के कारण, पट्टेदार निर्मित फ़्लैटों को केवल आवासीय उद्देश्यों के लिए स्थानांतरित कर सकता है।अपीलार्थी का तर्क है कि पट्टा का एक आवश्यक परिणाम होने के नाते अपीलार्थी के शुल्क को प्रभावी बनाने के लिए और एक उचित प्रतिबंध होने के कारण, यह निस्संदेह अपीलार्थी का कर्तव्य है कि इस उद्देश्य के संदर्भ में एक नियामक और प्रतिबंधात्मक तंत्र स्थापित किया जाए।इस बारे में कि क्या मालिक के रूप में स्वामित्व के लिए आनुषंगिक सभी पुरस्कारों का पर्याप्त हस्तांतरण होता है या क्या पट्टेदार मालिक के समान व्यक्ति के जूते में खड़ा होगा, यह एक अलग मामला है।यदि पट्टेदार मालिक के रूप में अधिकार का आनंद लेता है, तो परिसर ए को स्थानांतरित करने की स्वतंत्रता होगी।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

399

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

किसी भी उद्देश्य के लिए देश के कानून के अधीन।केवल आवासीय उद्देश्य तक सीमित होना वास्तव में पट्टेदार से उस व्यक्ति के प्रमुख अधिकारों में से एक को छीन लेता है जिसे मालिक के रूप में वर्णित किया जा सकता है।पट्टा, समग्र रूप से पढ़ा जाता है, केवल आवासीय परिसर के निर्माण तक सीमित उद्देश्य के लिए 90 वर्षों की अवधि के लिए पट्टाधारिता संपत्ति का आनंद लेने/उपयोग करने के लिए हस्तांतरण पर विचार करता है।यह उन सभी सहवर्ती बाधाओं और प्रतिबंधों से अलग है जो अपीलार्थी की वैधानिक भूमिका के लक्ष्य को प्राप्त करने के लिए लगाए गए हैं।

116. इसमें कोई संदेह नहीं है कि अपीलकर्ता सही ढंग से इंगित करते हैं कि पट्टेदार का उद्देश्य पट्टेदार द्वारा आबंटियों से प्राप्त किए जाने वाले प्रतिफल के किसी भी हिस्से की मांग करना नहीं है।इस अर्थ में 'पुरस्कार' हस्तांतरित किए जाते हैं।हमने इस संबंध में योग्यताओं और शर्तों पर ध्यान दिया है जैसे कि गैर-नागरिकों को हस्तांतरण को प्रतिबंधित करना और उस उद्देश्य के लिए जिसके लिए उक्त संपत्ति का उपयोग किया जा सकता है।अन्य पहलू, जो अधिकारों को भी सीमित करते हैं और इसलिए, लाभ की संभावना को कम करते हैं, के बारे में बताया गया है।

ग

डी.

117. हालाँकि उत्तर प्रदेश फ्लैट स्वामित्व अधिनियम, 1975 के तहत नियमों को पट्टे में संदर्भित किया गया है जैसा कि हमने पहले देखा है, उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और रखरखाव को बढ़ावा देना) अधिनियम, 2010 (इसके बाद संक्षेप में 'यूपी 2010 अधिनियम' के रूप में संदर्भित) ने 1975 के अधिनियम को निरस्त कर दिया। यूपी अधिनियम 2010 21.07.2010 पर लागू हुआ।पट्टा विलेख, इस मामले में, 30.07.2010 पर निष्पादित किया गया।हम देखते हैं कि यूपी 2010 अधिनियम में, धारा 2 में प्रावधान किया गया है कि यह अधिनियम उन सभी इमारतों पर लागू होता है जिनमें किसी भी इमारत में चार या अधिक अपार्टमेंट हैं या जिन्हें अपार्टमेंट में परिवर्तित किया गया है और अपार्टमेंट से जुड़ी भूमि, चाहे वह फ्रीहोल्ड हो या लीज पर रखी गई हो, शॉपिंग मॉल और मल्टीप्लेक्स को छोड़कर।धारा 3 सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं को परिभाषित करती है जिसमें वह भूमि शामिल है जिस पर भवन स्थित है और भूमि और भवन से संबंधित सभी सुविधा, अधिकार और सहायक शामिल हैं।धारा 5 (1) घोषणा करती है कि प्रत्येक व्यक्ति जिसे कोई अपार्टमेंट बेचा जाता है या प्रवर्तक द्वारा अन्यथा हस्तांतरित किया जाता है, अधिनियम के प्रावधानों के अधीन, उस अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार होगा जिसे इस तरह से बेचा गया है या अन्यथा उसे हस्तांतरित किया गया है।व्यक्ति, जो अपार्टमेंट के अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार है, उसे भी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित ब्याज के ऐसे प्रतिशत का हकदार घोषित किया जाता है जो अपार्टमेंट के विलेख में निर्दिष्ट किया जा सकता है।प्रतिशत का एक स्थायी चरित्र होना चाहिए और सभी अपार्टमेंट मालिकों की लिखित सहमति के अलावा इसे बदला नहीं जा सकता है।धारा 7 इस प्रकार हैः

ई.

च

जी.

एच.

“धारा 7-आवास को वंशानुगत और हस्तांतरणीय बनाना

प्रत्येक अपार्टमेंट, ऐसे अपार्टमेंट से संबंधित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित हित के साथ, सभी उद्देश्यों के लिए, उस समय लागू किसी भी कानून के अर्थ के भीतर एक वंशानुगत और हस्तांतरणीय अचल संपत्ति का गठन करेगा, और तदनुसार, एक अपार्टमेंट मालिक अपने अपार्टमेंट और सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभाजित ब्याज के प्रतिशत को बिक्री, बंधक, पट्टा, उपहार, विनिमय के माध्यम से या किसी भी अन्य तरीके से, उसी हद तक और समान अधिकारों, विशेषाधिकारों, दायित्वों, देनदारियों की जांच, कानूनी कार्यवाही, उपचार और दंड, ज़ब्ती या किसी अन्य अचल संपत्ति की तरह सजा के अधीन, या कानून के तहत उसी का वसीयत कर सकता है।बशर्ते कि जहां किसी समूह आवास सहकारी समिति या संघ द्वारा किसी अपार्टमेंट का आवंटन, बिक्री या अन्य हस्तांतरण उसके किसी सदस्य के पक्ष में किया गया है, वहां ऐसे अपार्टमेंट की हस्तांतरणीयता और अन्य सभी मामले कानून द्वारा विनियमित किए जाएंगे, जो बिक्री मूल्य के किसी भी मामले में अधिकतम 2 प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क प्रदान कर सकता है, जो ऐसी समूह आवास सहकारी समिति या संघ पर लागू होता है, जो भी सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं का रखरखाव करता है।उत्तराधिकार के मामले में हस्तांतरण शुल्क नहीं लगाया जाएगा।"

ग

डी.

ई.

118. सबसे महत्वपूर्ण प्रावधान धारा 9 है।वह इस प्रकार हैः“धारा 9-पुनः प्रवेश का अधिकार

(1) जहां किसी व्यक्ति द्वारा (इसके बाद इस धारा में पट्टेदार के रूप में संदर्भित) किसी अन्य व्यक्ति को पट्टे पर कोई भूमि दी जाती है (जिसके बाद इस धारा में पट्टेदार के रूप में संदर्भित किया गया है, उस अवधि में वह व्यक्ति शामिल होगा जिसके पक्ष में ऐसी भूमि का उप-पट्टा दिया गया है), और ऐसी भूमि पर किसी भवन का निर्माण पट्टेदार द्वारा या उसके द्वारा अधिकृत या उसके माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा किया गया है, तो ऐसा पट्टेदार भूमि के संबंध में उतने ही उप-पट्टे देगा जितने ऐसे भवन में अपार्टमेंट हैं और ऐसे भवन में अपार्टमेंट का कब्जा सौंपने से पहले प्रत्येक अपार्टमेंट मालिक के पक्ष में ऐसी भूमि के संबंध में उप-पट्टे के अलग-अलग विलेख निष्पादित करेगा।पट्टेदार पट्टेदार को योजनाओं और अन्य कानूनी दस्तावेजों की आपूर्ति करने के लिए कर्तव्यबद्ध होगा।बशर्ते कि ए

च

जी.

एच.

401

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

किसी भी भूमि के संबंध में कोई उप-पट्टा उसी नियम और शर्तों के अलावा नहीं दिया जाएगा, जिस पर पट्टेदार द्वारा भूमि के संबंध में पट्टा दिया गया है और पट्टेदार द्वारा कोई अतिरिक्त नियम और शर्तें नहीं लगाई जाएंगी, सिवाय पट्टेदार के पूर्व अनुमोदन के।

(2) जहां पट्टेदार के पास यह संदेह करने का कोई कारण है कि उप-धारा (1) में निर्दिष्ट उप-पट्टा के नियमों और शर्तों का कोई उल्लंघन हुआ है, वह स्वयं उस भूमि का निरीक्षण कर सकता है जिस पर संबंधित अपार्टमेंट वाली इमारत का निर्माण किया गया है, या एक या एक से अधिक व्यक्तियों को ऐसी भूमि का निरीक्षण करने के लिए अधिकृत कर सकता है और इस बारे में एक रिपोर्ट बना सकता है कि क्या ऐसी भूमि के संबंध में किसी उप-पट्टा के नियमों और शर्तों का कोई उल्लंघन हुआ है और यदि ऐसा है, तो ऐसे उल्लंघन की प्रकृति और सीमा और इस उद्देश्य के लिए, पट्टेदार या उसके द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति के लिए उस भूमि में प्रवेश करना और उसमें रहना वैध होगा जिसके संबंध में ऐसा उल्लंघन किया गया है या होने का संदेह है।

ग

डी.

(3) जहां पट्टेदार या उसके द्वारा प्राधिकृत कोई व्यक्ति उप-धारा (1) में निर्दिष्ट भूमि का निरीक्षण करता है, वह ऐसे निरीक्षण पर अपने निष्कर्ष लिखित रूप में दर्ज करेगा [जिसकी एक सही प्रति उस अपार्टमेंट के मालिक को दी जाएगी जिसके द्वारा उसके स्वामित्व वाले अपार्टमेंट से जुड़ी भूमि के संबंध में सबलीज़ के नियमों और शर्तों का ऐसा उल्लंघन किया गया है (जिसे इसके बाद चूक करने वाले अपार्टमेंट मालिक के रूप में संदर्भित किया गया है)] और जहां ऐसे निष्कर्ष इंगित करते हैं कि ऐसी भूमि के संबंध में सबलीज़ के नियमों और शर्तों का कोई उल्लंघन हुआ है, तो पट्टेदार लिखित सूचना द्वारा चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक से ऐसी भूमि के संबंध में सबलीज़ के नियमों और शर्तों का कोई उल्लंघन करने से बचने की आवश्यकता कर सकता है।

ई.

च

जी.

(4) चूक करने वाला अपार्टमेंट मालिक, जो उप-धारा (3) के तहत पट्टेदार द्वारा उसे दिए गए किसी भी नोटिस से व्यथित है, इस तरह के नोटिस की सेवा की तारीख से तीस दिनों के भीतर, अधिकार क्षेत्र वाले जिला न्यायाधीश के न्यायालय (जिसे इसके बाद जिला न्यायालय के रूप में संदर्भित किया गया है) में अपील कर सकता है, या तो पट्टेदार या उसके द्वारा अधिकृत किसी व्यक्ति के निष्कर्ष को चुनौती दे सकता है या विवाद कर सकता है।

एच.

सूचना में निर्दिष्ट संयोजन शुल्क की राशि, और जिला न्यायालय, पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, उन निष्कर्षों की पुष्टि, परिवर्तन या उलट कर सकता है या संयोजन शुल्क की राशि की पुष्टि, कमी या वृद्धि कर सकता है या अधिसूचना को अलग कर सकता है।

(5) जहां, किसी भूमि के संबंध में किसी उप-पट्टा के किसी भी नियम और शर्तों के उल्लंघन पर, कोई संयोजन शुल्क देय हो जाता है, तो चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक को इस तरह के उल्लंघन का दोषी माना जाएगा और उसके भुगतान में चूक करने पर पट्टेदार के लिए भूमि राजस्व के बकाया के रूप में चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक से संयोजन शुल्क की राशि की वसूली करना वैध होगा।

ग

(6) जहां कोई संयोजन शुल्क का भुगतान किया जाता है, चाहे वह उप-धारा (3) के तहत दिए गए नोटिस के अनुसरण में हो या अपील पर जिला न्यायालय या उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार, पट्टेदार द्वारा उस भूमि के संबंध में उप-पट्टा के नियमों और शर्तों के उल्लंघन के लिए आगे कोई कार्रवाई नहीं की जाएगी, जिसके संबंध में इस तरह के संयोजन शुल्क का भुगतान किया गया है।

डी.

(7) यदि चूक करने वाला अपार्टमेंट मालिक भूमि के संबंध में उप-पट्टा के नियमों और शर्तों का कोई उल्लंघन करने से बचता है या विफल रहता है या, जैसा भी मामला हो, उसके बदले में संयोजन शुल्क का भुगतान करने में विफल रहता है या विफल रहता है -

ई.

(i) उप-धारा (3) के तहत पट्टेदार द्वारा जारी सूचना के अनुसार; या

च

((ii) जहां पट्टाधारक या भूमि के संबंध में किसी उप-पट्टा के नियमों और शर्तों के किसी भी उल्लंघन के बारे में भूमि का निरीक्षण करने के लिए अधिकृत व्यक्ति या पट्टाधारक द्वारा जारी किए गए नोटिस में निर्दिष्ट संयोजन शुल्क की राशि को जिला न्यायालय द्वारा अपील पर या किसी उच्च न्यायालय द्वारा आगे की अपील पर जिला न्यायालय या ऐसे उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार, जैसा भी मामला हो, बदला जाता है; पट्टाधारक का अधिकार होगा -

जी.

(क) जहां उप-धारा (4) के तहत कोई अपील नहीं की गई है, वहां उप-धारा (3) के तहत नोटिस की सेवा की तारीख से साठ दिनों के भीतर, या क

एच.

403

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

((ख) जहां उप-धारा (4) के अधीन उस तारीख से साठ दिनों के भीतर अपील की गई है जिस दिन जिला न्यायालय द्वारा अपील का अंत में निपटारा किया जाता है या जहां उच्च न्यायालय में कोई और अपील की जाती है, ऐसे उच्च न्यायालय द्वारा, चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक के स्वामित्व वाले अपार्टमेंट से संबंधित भूमि में पट्टेदार के अविभाजित हित के संबंध में पुनः प्रवेश के अधिकार का प्रयोग करने के लिए, और जहां पुनः प्रवेश के ऐसे अधिकार का प्रयोग चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक को उसके अपार्टमेंट से बाहर निकालने के अलावा नहीं किया जा सकता है, ऐसे पुनः प्रवेश के अधिकार में चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक को संबंधित अपार्टमेंट से बाहर निकालने का अधिकार शामिल होगाःबशर्ते कि ऐसा कोई निष्कासन तब तक नहीं किया जाएगा जब तक कि चूक करने वाले अपार्टमेंट के मालिक को पट्टेदार द्वारा ऐसी निकासी के लिए मुआवजे के रूप में ऐसी राशि का भुगतान नहीं किया गया है जो मुआवजे के निर्धारित पैमाने के अनुसार निर्धारित की जाए।(8) उप-धारा (4) के तहत कोई भी अपील तब तक स्वीकार नहीं की जाएगी, जब तक कि चूक करने वाले अपार्टमेंट मालिक को दिए गए नोटिस में निर्दिष्ट संयोजन शुल्क का पच्चीस प्रतिशत जिला न्यायालय द्वारा किसी अनुमोदित बैंक की किसी भी शाखा में खोले जाने वाले बचत बैंक खाते में जिला न्यायालय के क्रेडिट में जमा नहीं किया गया हैः

ग

डी.

ई.

बशर्ते कि जिला न्यायालय, पर्याप्त कारण दिखाए जाने पर, ऐसी जमा राशि को या तो भेज सकता है या कम कर सकता है, और ऐसी जमा राशि पर उपार्जित ब्याज, चूक करने वाले अपार्टमेंट मालिक के खाते में सुनिश्चित करेगा जिसके द्वारा ऐसी जमा राशि जमा की गई हैःबशर्ते कि ऐसी जमा राशि और उस पर देय ब्याज की राशि जिला न्यायालय द्वारा ऐसी अपील में निर्णय के अनुसार, या जहां ऐसे निर्णय के खिलाफ कोई और अपील की गई है, ऐसी आगे की अपील में निर्णय के अनुसार वितरित की जाएगी।

च

(9) चूककर्ता अपार्टमेंट का मालिक, जो अपने अपार्टमेंट से बाहर निकालने के लिए मुआवजे के रूप में उप-धारा (7) के परंतुक के तहत उसे भुगतान की जाने वाली राशि से व्यथित है, इस तरह के प्रस्ताव की तारीख से तीस दिनों के भीतर जिला न्यायालय में अपील कर सकता है और जिला न्यायालय, पक्षों को सुनवाई का उचित अवसर देने के बाद, मुआवजे की राशि को बनाए रख सकता है, बढ़ा सकता है या कम कर सकता है।

जी.

एच.

404

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

(10) उप-धारा (7) के तहत चूक करने वाले अपार्टमेंट मालिक को अपार्टमेंट से बाहर निकालने पर, पट्टेदार जिसके द्वारा ऐसा निष्कासन किया गया है, वह किसी अन्य व्यक्ति को ऐसे नियमों और शर्तों पर संबंधित अपार्टमेंट का नया आवंटन कर सकता है जो वह उचित समझे।

(11) जहां कोई पट्टेदार उप-धारा (2) या उप-धारा (3) या उप-धारा (7) के प्रावधानों के अनुसार कोई कार्रवाई करने में चूक करता है या विफल रहता है, तो पट्टेदार, पहली बार में, लिखित सूचना द्वारा पट्टेदार से, उप-धारा (2) या उप-धारा (3) के तहत या, जैसा भी मामला हो, उप-धारा (7) के तहत, ऐसी सूचना की सेवा की तारीख से नब्बे दिनों की अवधि के भीतर, चूक करने वाले अपार्टमेंट मालिक के खिलाफ कार्रवाई करने की मांग कर सकता है, और ऐसी अवधि के भीतर पट्टेदार की चूक या विफलता की स्थिति में, पट्टेदार स्वयं उप-धारा (2) या उप-धारा (3) या उप-धारा (7) में निहित कार्रवाई कर सकता है।

ग

डी.

(12) शंकाओं को दूर करने के लिए, यह घोषित किया जाता है कि उसके मालिक द्वारा किसी भी अपार्टमेंट में कोई भी काम उस भूमि के संबंध में उप-पट्टा की शर्तों का उल्लंघन नहीं माना जाएगा, जिस पर ऐसे अपार्टमेंट वाली इमारत का निर्माण किया गया है, जब तक कि काम धारा 6 की उप-धारा (2) द्वारा निषिद्ध नहीं है।" (जोर दिया गया) 119।धारा 5 प्रवर्तक द्वारा किसी अपार्टमेंट की बिक्री या हस्तांतरण पर विचार करती है।फिर अधिनियम के अन्य प्रावधानों के अधीन, खरीदार या हस्तांतरणकर्ता अनन्य स्वामित्व और कब्जे का हकदार हो जाता है।वह सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित ब्याज के प्रतिशत का हकदार हो जाता है। धारा 8 एक ऐसा प्रावधान है जो भुगतान की जाने वाली शेष राशि के आधार पर स्वामित्व की शर्त लगाता है।इसके अलावा धारा 9 एक और प्रावधान है जो धारा 5 की शर्त लगाता है।

ई.

च

जी.

120. केवल यह तथ्य कि धारा 7 घोषणा करती है कि प्रत्येक अपार्टमेंट, सामान्य क्षेत्रों में अविभाजित हित के साथ, वंशानुगत और हस्तांतरणीय होना चाहिए, भूमि पर एक फ्रीहोल्ड अधिकार बनाने के बराबर नहीं होगा, जो उप-पट्टे का विषय है, 2010 के यूपी अधिनियम की धारा 9 के तहत अपार्टमेंट मालिक के पक्ष में।दूसरे शब्दों में, उप-अध्येता के अधिकारों का फ्रीहोल्ड ए में कोई विस्तार नहीं

एच.

405

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

भूमि के स्वामी के बारे में विचार किया जाता है।केवल यह तथ्य कि सामान्य क्षेत्र में एक अविभाजित हित, भूमि सहित बनाया जाता है ('सामान्य क्षेत्र' की परिभाषा में भूमि शामिल है) और इसे वंशानुगत और हस्तांतरणीय बनाया जाता है, इसका मतलब केवल यह होगा कि विशिष्ट अधिकार, जिसे उप-पट्टेदार (अपार्टमेंट मालिक) को भूमि और अपार्टमेंट दोनों पर धारा 9 के अर्थ के भीतर निष्पादित उप-पट्टे के तहत है, वंशानुगत और हस्तांतरणीय होगा।वास्तव में, 2010 के उत्तर प्रदेश अधिनियम की धारा 10 में एक प्रवर्तक द्वारा दी जाने वाली घोषणा का प्रावधान है, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ यह बयान भी शामिल है कि क्या भूमि फ्रीहोल्ड है या लीजहोल्ड।इसमें कोई संदेह नहीं है कि उत्तर प्रदेश अधिनियम की धारा 7 का प्रभाव यह है कि धारा 7 में प्रावधान यह विचार करता है कि किसी भी समूह आवास सहकारी समिति या संघ द्वारा किए गए किसी भी आवंटन, बिक्री या अन्य हस्तांतरण के मामले में, अपार्टमेंट की हस्तांतरणीयता और अन्य सभी मामले कानून द्वारा विनियमित होंगे और इसमें अधिकतम दो प्रतिशत की दर से हस्तांतरण शुल्क शामिल हो सकता है।धारा 7, निस्संदेह, अपार्टमेंट के मालिक को अचल संपत्ति के हस्तांतरण और उत्तराधिकार पर लागू कानून के तहत समान अधिकारों, विशेषाधिकारों, दायित्वों और देनदारियों के अधीन, समान तरीके से और समान सीमा तक बिक्री, बंधक, पट्टा, उपहार के माध्यम से भूमि में अधिकार सहित सामान्य क्षेत्र

के साथ अपार्टमेंट को स्थानांतरित करने का अधिकार देता है।इसके अलावा चूंकि धारा 9 भूमि पर उप-पट्टे पर देने पर विचार करती है, इसलिए धारा 5 या धारा 7 के माध्यम से उसी पर विस्तार का दावा नहीं किया जा सकता है।यदि बिक्री का मामला सुश्री माधवी दीवान द्वारा प्रस्तुत अपीलार्थी द्वारा प्रस्तुत तुलनपत्र में उतरने से संबंधित है, तो इसे अस्वीकार किए बिना नहीं रखा जा सकता है।

ग

डी.

ई.

121. हमने देखा है कि पट्टेदार के पास पट्टे को रद्द करने का कोई अधिकार नहीं है।हालांकि, पट्टेदार को विभिन्न आकस्मिकताओं के तहत पट्टा विलेख को रद्द करने की अनुमति है।इनमें भौतिक तथ्यों को गलत तरीके से प्रस्तुत करने/दबाने के माध्यम से प्राप्त आवंटन शामिल है, जो अन्य बातों के साथ-साथ जारी किए गए निर्देशों या नियमों और पट्टेदार या किसी अन्य वैधानिक प्राधिकरण द्वारा बनाए गए विनियमों का उल्लंघन है, जो पंजीकरण/आवंटन पट्टे के नियमों और शर्तों पर पट्टेदार की ओर से चूक है।प्रावधानों में इस बात का प्रावधान है कि अन्य खंडों के बीच रद्द होने की स्थिति में प्रीमियम को किस हद तक जब्त किया जा सकता है।यह निर्दिष्ट आकस्मिकताओं में रद्द करने की शक्ति के पहले के संदर्भ से अलग है।यह ध्यान रखना प्रासंगिक है कि पट्टेदार को उप पट्टा के अलावा पट्टा विलेख की शर्तों में परिवर्धन/परिवर्तन या संशोधन करने की पूर्ण शक्ति है।एक खंड जो हम पहले ही देख चुके हैं, वह है अन्य खंडों में आने वाला खंड 13।यह पट्टेदार को भूमि/भवन का कब्जा वापस लेने का अधिकार देता है।एकमात्र सीमा है

च

जी.

एच.

कि व्यापक लोक हित को कब्जा वापस लेने को उचित ठहराना चाहिए।इसमें पट्टेदार को केवल 'प्रचलित दर' के रूप में वर्णित भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होने के साथ भी भाग लेना चाहिए।' यह स्पष्ट है कि यह स्वामित्व के आकस्मिक अधिकारों/पुरस्कारों का आनंद लेने वाले पट्टेदार के साथ असंगत है।तब एकमात्र आवश्यकता यह है कि पट्टेदार जिसे व्यापक सार्वजनिक हित के रूप में देखता है, अधिमानी शक्ति पट्टेदार के अधिकारों पर एक छाया का गठन करती है जो स्पष्ट रूप से अधिकारों के साथ असंगत है और इसलिए पुरस्कार भी जो एक मालिक के रूप में अधिकारों के सामान्य प्रयोग का पालन करेंगे। पट्टाधारक द्वारा उक्त शक्ति का उपयोग करने पर अधिकार और उससे जुड़े पुरस्कारों को समाप्त किया जा सकता है।इसलिए, हम समग्र रूप से पाएंगे कि अपीलकर्ता आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (डी) के तहत वित्तीय पट्टेदार नहीं है। इसमें कोई संदेह नहीं है कि हम देखेंगे कि हम प्रचलित वैधानिक व्यवस्था के आधार पर निष्कर्षों पर पहुंचे हैं।यह कहने की आवश्यकता नहीं है कि केंद्र सरकार द्वारा आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (डी) के तहत निर्धारित किसी भी नियम के अभाव में अनिवार्य रूप से भारतीय लेखा मानकों वाले प्रावधानों में संशोधन करने की हमेशा शक्ति होती है।

ग

डी.

धारा **5 (8) (**च**)** के तहत मामला

122. धारा 5 (8) 'वित्तीय ऋण' को परिभाषित करती है जिसका अर्थ है 'ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण, जिसे धन के समय मूल्य के विचार के विरुद्ध वितरित किया जाता है'।इसके बाद, खंड (ए) से (आई) उन लेन-देनों से संबंधित हैं जो वित्तीय ऋण के रूप में शामिल हैं।इसके बाद, खंड (च) में यह प्रावधान है कि वित्तीय ऋण में किसी अन्य लेनदेन के तहत जुटाई गई कोई भी राशि शामिल है, जिसमें कोई अग्रिम बिक्री या खरीद समझौता भी शामिल है, जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव पड़ता है।अवधारणा को और सरल बनाने के लिए, धारा 5 (8) (च) में, हम 'किसी भी अग्रिम बिक्री या खरीद समझौते को शामिल करते हैं' शब्दों को ग्रहण कर सकते हैं, और फिर, प्रावधान को 'उधार के वाणिज्यिक प्रभाव वाले किसी भी अन्य लेनदेन से जुटाई गई किसी भी राशि' के रूप में पढ़ा जाएगा।'लेन-देन' शब्द को धारा 2 (33) में परिभाषित किया गया है जिसमें 'किसी परिसंपत्ति, या निधियों, वस्तुओं या सेवाओं के निगमित देनदार से या उसे हस्तांतरण के लिए लिखित में एक समझौता या व्यवस्था' शामिल है।इसी मोड़ पर, हम देख सकते हैं कि 'परिचालन ऋण' को धारा 5 (21) में परिभाषित किया गया है, जिसका अर्थ है 'रोजगार सहित वस्तुओं या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में दावा'।प्रचालन ऋण का अर्थ किसी भी समय लागू किसी कानून के तहत उत्पन्न बकाया के भुगतान के संबंध में ऋण और अन्य बातों के साथ-साथ किसी स्थानीय प्राधिकरण को देय ऋण भी है।'धारा 2 (20) में 'परिचालन लेनदार' को परिभाषित किया गया है जिसका अर्थ है 'एक व्यक्ति जिसे परिचालन ऋण देना है और इसमें कोई भी व्यक्ति शामिल है जिसे ऐसा ऋण कानूनी रूप से सौंपा गया है या हस्तांतरित किया गया है'।

ई.

च

जी.

एच.

407

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

123. 'लेन-देन, जैसा कि धारा 3 (33) में परिभाषित किया गया है, निस्संदेह, लिखित रूप में एक समझौता या व्यवस्था या धन का हस्तांतरण शामिल होगा।धन का हस्तांतरण किसी निगमित देनदार से हो सकता है।जब देनदार को धन का हस्तांतरण होता है तो हस्तांतरण भी हो सकता है।एक हस्तांतरण में कॉर्पोरेट देनदार से या उसे फिर से लिखित रूप में परिसंपत्तियों का हस्तांतरण शामिल हो सकता है।धारा 3 (11) में 'ऋण' शब्द की परिभाषा धारा 3 (6) में 'दावा' शब्द की परिभाषा के साथ जुड़ी हुई है।इन प्रावधानों के प्रभाव पर इस न्यायालय द्वारा पायनियर में विचार किया गया है।

अर्बन लैंड एंड इंफ्रास्ट्रक्चर लिमिटेड और एक अन्य बनाम यूनियन ऑफ

भारत और अन्य 10.उसी का विज्ञापन करना लाभदायक हो सकता है।"68. इस प्रकार, एक "ऋण" होने के लिए, किसी भी व्यक्ति से देय "दावे" के संबंध में एक दायित्व या दायित्व होना चाहिए।"दावा "का 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 में घटा दिया जाए या नहीं।फिर "डिफ़ॉल्ट" 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 संघ के फैसले पर भरोसा किया

ग

डी.

भारत बनाम रमन आयरन फाउंड्री (भारत संघ बनाम रमन आयरन)

फाउंड्री, (1974) 2 एस. सी. सी. 211], और, विशेष रूप से वाक्य पढ़ने पर दृढ़ता से भरोसा कियाः(एस. सी. सी. पी. 243, पैरा 11)

ई.

“11. ... अब कानून अच्छी तरह से तय हो गया है कि बिना मुआवजे के नुकसान का दावा तब तक ऋण को जन्म नहीं देता है जब तक कि देयता का निर्णय नहीं हो जाता है और अदालत या अन्य न्यायिक प्राधिकरण के डिक्री या आदेश द्वारा नुकसान का आकलन नहीं किया जाता है।"

69. यह निश्चित रूप से रमन आयरन जैसे निर्णयों को समाप्त करने के लिए है।

च

फाउंड्री [भारत संघ बनाम रमन आयरन फाउंड्री, (1974) 2 एससीसी

231] उस "दावे" को भुगतान के अधिकार या अनुबंध के उल्लंघन के लिए उपचार के अधिकार के रूप में परिभाषित किया गया है, चाहे वह 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।"भुगतान" अभिव्यक्ति फिर से एक ऐसी अभिव्यक्ति है जो शामिल करने के लिए पर्याप्त लोचदार है।

जी.

10 (2019) 8 एस. सी. सी. 416

एच.

408

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2022] 5 एस सी आर।

“", और पुनर्भुगतान शामिल है।इस उद्देश्य के लिए, एच. पी. देखें।

आवास और शहरी विकास प्राधिकरण बनाम रंजीत सिंह राणा [एच. पी. आवास और शहरी विकास प्राधिकरण बनाम रंजीत]

सिंह राणा, (2012) 4 एससीसी 505:(2012) 2 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 639] (पैरा 13 और 14 पर), जहाँ वेबस्टर्स कॉम्प्रिहेंसिव डिक्शनरी (इंटरनेशनल एडन.), वॉल्यूम। 2 और पी. रामनाथ अय्यर द्वारा लिखित लॉ लेक्सिकन (दूसरा संस्करण, पुनर्मुद्रण) उद्धृत किए गए हैं।"

124. पायनियर (उपरोक्त) में विचार के लिए प्रश्न यह था कि क्या एक घर खरीदार, जिसने अचल संपत्ति डेवलपर को अग्रिम राशि दी थी, जिसका उपयोग करते हुए, अचल संपत्ति डेवलपर परियोजना रखता है और घर खरीदार को बदले में क्या मिला या जो बदले में मिलने की उम्मीद थी, वह एक विकसित फ्लैट या एक अपार्टमेंट था, जिसे वित्तीय लेनदार के रूप में कवर किया जाएगा।निम्नलिखित टिप्पणियों का उल्लेख करना उचित होगाः“75. 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 पकड़ता 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 था।"लेन-देन" अभिव्यक्ति को संहिता की धारा 3 (33) द्वारा निम्नानुसार परिभाषित किया गया हैः

ग

डी.

ई.

3. (33) ”लेन-देन में निगमित देनदार से या उसे परिसंपत्तियों, या निधियों, वस्तुओं या सेवाओं के हस्तांतरण के लिए लिखित में एक समझौता या व्यवस्था शामिल है।

जैसा कि विद्वान अतिरिक्त सॉलिसिटर जनरल द्वारा सही ढंग से तर्क दिया गया है, "कोई अन्य लेनदेन" अभिव्यक्ति में कॉर्पोरेट 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 निर्माण के विभिन्न चरणों में किश्तों का भुगतान करने के लिए वित्तपोषण व्यवस्था शामिल होगी, ताकि वे स्वयं परियोजना को आंशिक रूप से या पूरी तरह से निधि दे सकें।76. उपखंड (च) धारा 5 (8) इस प्रकार पढ़ा जाता है कि लेन-देन के तहत जुटाई गई राशि इसके भीतर समाहित हो जाएगी जो आवश्यक रूप से ऋण लेनदेन नहीं हैं, जब तक कि वे उधार का वाणिज्यिक प्रभाव रखते हैं।हमें कोलिन्स इंग्लिश डिक्शनरी एंड थिसॉरस (दूसरा संस्करण, 2000) में अभिव्यक्ति ए के अर्थ के लिए संदर्भित किया गया था।

च

जी.

एच.

409

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

“"उधार लें" और "वाणिज्यिक" अभिव्यक्ति का अर्थ।वे नीचे दिए गए हैंः

“ उधार लें।—vb 1. अस्थायी उपयोग के लिए ऋण पर (कुछ, जैसे पैसा) प्राप्त करना या प्राप्त करना, इसे देने का इरादा, या ऋणदाता को वापस करने के बराबर कुछ।2. किसी अन्य स्रोत से (विचारों, शब्दों, आदि) को अपनाना; उचित है।3. मानक नहीं।उधार देना।4. (इंट्र) गोल्फ।छेद के लिए सीधे रास्ते के ऊपर गेंद डालने के लिएःसुनिश्चित करें कि आप पर्याप्त उधार लें।"

***

“ वाणिज्यिक।—ए. जी.1. या वाणिज्य में लगे हुए।2. विज्ञापनदाता द्वारा प्रायोजित या भुगतान किया गयाःवाणिज्यिक टेलीविजन।3. मुख्य उद्देश्य के रूप में लाभ होनाःव्यावसायिक संगीत।4. (रसायनों आदि का) अपरिष्कृत और उद्योग में उपयोग के लिए थोक में उत्पादित।5. रेडियो या टेलीविजन पर व्यावसायिक रूप से प्रायोजित विज्ञापन।””

ग

125. उक्त उदाहरण में, इसलिए, घर खरीदार, अचल संपत्ति डेवलपर को राशि प्रदान करके, इस आधार पर एक वित्तीय लेनदार के रूप में माने जाने का हकदार पाया गया कि अचल संपत्ति डेवलपर को विचाराधीन लेनदेन के तहत धन जुटाने वाला माना जाना चाहिए।दूसरे शब्दों में, यह इस तथ्य के कारण एक लेन-देन का मामला था कि कॉर्पोरेट देनदार को धन का हस्तांतरण किया गया था।धन का हस्तांतरण अग्रिम भुगतान और विकासकर्ता को समझौते के तहत घर खरीदार द्वारा देय किश्तों के रूप में किया जाता था।इस प्रकार, इस न्यायालय ने निष्कर्ष निकाला कि इसे धारा 5 (8) (च) के तहत आने वाले मामले के रूप में माना जाना चाहिए, भले ही एक संशोधन द्वारा जोड़े गए स्पष्टीकरण की सहायता के बिना, जिसे उक्त मामले में चुनौती दी गई थी।दूसरे शब्दों में, अचल संपत्ति विकासकर्ता ने घर खरीदार द्वारा विकासकर्ता को धन हस्तांतरण के तहत धारा 5 (8) (च) के अर्थ के भीतर राशि जुटाई और इसका व्यावसायिक प्रभाव पाया गया।इस संबंध में चर्चा इस प्रकार हैः

डी.

ई.

च

“77. 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 समझौते का उद्देश्य "कुछ देना" है।

जी.

एच.

घर खरीदारों को पैसे वापस करने के बराबर।इन मामलों में "कुछ समकक्ष" स्पष्ट रूप से फ्लैट/अपार्टमेंट है।"वाणिज्यिक प्रभाव" अभिव्यक्ति भी महत्वपूर्ण है।“वाणिज्यिक "में आम तौर पर ऐसे लेनदेन शामिल होते हैं जिनका मुख्य उद्देश्य लाभ होता है। 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 का उधार लेने का "वाणिज्यिक प्रभाव" होगा, जिसमें, अस्थायी उपयोग के लिए अग्रिम रूप से धन का 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।इस प्रकार यह कहने में कोई कठिनाई नहीं हो सकती है कि अचल संपत्ति परियोजनाओं के तहत आवंटनकर्ताओं से जुटाई गई राशि को वास्तव में, संशोधन अधिनियम द्वारा पेश किए गए स्पष्टीकरण को स्वीकार किए बिना भी धारा 5 (8) (च) के तहत शामिल किया जाएगा।

ग

डी.

126. इसलिए, यह अपीलार्थियों का मामला है कि यदि घर खरीदार को धारा 5 (8) (च) के तहत कवर किया जा सकता है, और इसलिए, एक वित्तीय लेनदार के रूप में माना जा सकता है, तो अपीलार्थी को पट्टे के तहत एक वित्तीय लेनदार के रूप में भी माना जाना चाहिए।किसी बैंक या वित्तीय संस्थान से संपर्क करने के बजाय, पट्टेदार को निम्नलिखित तरीके से पट्टे के लिए प्रतिफल का भुगतान करने की सुविधा दी जाती हैः

ई.

पट्टेदार कुल प्रीमियम का दस प्रतिशत अग्रिम भुगतान करेगा।प्रीमियम की शेष राशि का भुगतान सोलह छमाही किश्तों में किया जाना है, जिसमें मोहलत की अवधि समाप्त होने के बाद आने वाला ब्याज होता है, जिसमें पट्टा शुरू होने की तारीख से दो साल शामिल होते हैं।अधिस्थगन के दौरान, पट्टेदार को, इसमें कोई संदेह नहीं है, पट्टे की राशि और ब्याज का भुगतान करना होगा जिसे प्रीमियम के साथ भ्रमित नहीं होना चाहिए।दूसरे शब्दों में, पट्टे में प्रीमियम की नामित राशि के भुगतान और पट्टे के किराए पर भी विचार किया गया था।किराए का भुगतान वार्षिक आधार पर किया जा सकता है या समझौते में दिए गए प्रावधान के अनुसार इसका भुगतान एक बार में किया जा सकता है।इस प्रकार पट्टेदार द्वारा उस तरीके से राशि जुटाई गई थी, जबकि पट्टेदार को पट्टे के तहत देय भुगतान करने की अनुमति देकर, पट्टेदार द्वारा पारंपरिक अर्थों में पट्टेदार को कोई राशि का भुगतान या वितरण नहीं किया गया था।

च

जी.

एच.

अधिस्थगन को एक चौंका देने वाले तरीके से समाप्त कर दिया गया था।, ब्याज के साथ सोलह अर्ध-वार्षिक किश्तों के भुगतान से, इसका इस अर्थ में धन जुटाने का प्रभाव पड़ा कि यह वित्त जुटाने के लिए एक उपकरण के रूप में काम करता है।धारा 5 (8) (च) में प्रयुक्त अभिव्यक्ति 'धन जुटाना', यह अपीलार्थी का मामला है, एक विस्तृत व्याख्या प्राप्त करनी चाहिए।आधुनिक दुनिया में असंख्य अभिव्यक्तियों पर विचार किया जा सकता है कि वे किसी भी सेट या सीमित संख्या में लेन-देन के लिए कबूतर नहीं हैं।विधायी इरादा एक कैच-ऑल या अवशिष्ट प्रावधान प्रदान करना है।इस संदर्भ में, हमारे सामने इस बात पर जोर दिया गया है कि न्यायालय को एक उद्देश्यपूर्ण व्याख्या अपनानी चाहिए।वित्तीय लेनदार की अवधारणा एक ऐसे व्यक्ति की है जो केवल धन की वसूली में रुचि नहीं रखता है, जो शायद एक परिचालन लेनदार की विशेषता है।अपीलार्थी, यू. पी. आई. ए. डी. अधिनियम के तहत एक प्राधिकरण होने के नाते, जो आवासीय उद्देश्यों सहित विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि को विकसित करने का कर्तव्य रखता है, एक पारंपरिक वित्तीय लेनदार की तरह पट्टे की संपत्ति में दीर्घकालिक दृष्टिकोण और रुचि रखता है जो गहन और उचित परिश्रम करेगा और लेन-देन में प्रवेश करने से पहले सावधानीपूर्वक और विस्तृत अध्ययन करेगा।अपीलार्थी की लेन-देन में बाध्यकारी हिस्सेदारी या हित भी होता है।इसमें सार्वजनिक धन शामिल है।भूमि, जो पट्टे की विषय वस्तु है, मुआवजे के रूप में भारी राशि के भुगतान के बाद भूमि अधिग्रहण के बल पर अपीलार्थी के पास निहित हो गई।उक्त राशि भूमि की लागत का प्रतिनिधित्व करेगी।यह ऐसी भूमि है, जो पट्टे का विषय है।जब अपीलार्थियों की ऐसी रुचि होती है, जैसा कि पहले वर्णित किया गया है, तो अपीलार्थी को ऋणदाताओं की समिति में शामिल नहीं करके निर्णय लेने की प्रक्रिया से बाहर करना, अवैध और एक स्पष्ट बेतुका के रूप में वर्णित किया जाता है।

ग

डी.

ई.

च

127. इसके विपरीत, यह इंगित करने के अलावा कि इस न्यायालय को एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा प्रस्तुत समवर्ती निष्कर्षों को पलटने के लिए कहा जा रहा है, अपीलार्थी के रुख में पूर्वधारणा पर जोर दिया जाता है।इस तथ्य के अलावा कि मूल रूप से अपीलार्थी ने प्रपत्र बी में परिचालन लेनदार के रूप में दावा किया और बाद में प्रपत्र-सी दाखिल किया, इसे एक वित्तीय लेनदार के रूप में घोषित करते हुए, यह बताया गया है कि अपीलार्थी ने विभिन्न चरणों में अपने रुख को बदलने का प्रयास किया है।प्रारंभ में, स्थिति यह थी कि अपीलार्थी धारा 5 (8) (डी) के तहत इस आधार पर आता है कि जो शामिल था वह एक वित्त पट्टा था।एन. सी. एल. ए. टी. से पहले खुद को वित्तीय पट्टेदार होने की आवश्यकता को पूरा करने में असमर्थ पाते हुए, धारा 5 (8) (एफ) पर ध्यान केंद्रित किया गया।चूंकि, मामला शुरू में धारा 5 (8) (डी) के तहत स्थापित किया गया था, इसलिए अपीलार्थी का मामला शामिल था।

जी.

एच.

एक विशिष्ट प्रावधान पर और साथ ही एक सामान्य प्रावधान पर निर्भरता रखी जा रही है।दूसरे शब्दों में, धारा 5 (8) (डी) का सहारा लेने से धारा 5 (8) (एफ) का आह्वान नहीं होगा।यह बताया गया है कि पट्टा विलेख के तहत कोई संवितरण नहीं है।इस न्यायालय के निर्णय के संदर्भ में

अनुज जैन, जेपी इन्फ्राटेक लिमिटेड बनाम एक्सिस बैंक लिमिटेड और अन्य 11 के लिए अंतरिम समाधान पेशेवर, यह तर्क दिया जाता है कि

अपीलार्थी द्वारा कोई संवितरण नहीं, धारा 5 (8) के मुख्य प्रावधानों के तहत एक अनिवार्य तत्व जिसके बिना अपीलार्थी धारा 5 (8) (च) पर भरोसा नहीं कर सकता था।तथ्यों पर, यह बताया गया है कि दिनांकित समाधान योजना के तहत अपीलार्थी को दिया गया व्यवहार वित्तीय लेनदार की तुलना में बेहतर है, यानी दावा की गई राशि का इकतालीस प्रतिशत।

ग

128. धारा 5 (8) (च) के स्पष्टीकरण के संदर्भ में, जिसके द्वारा घर खरीदारों को स्पष्ट रूप से धारा 5 (8) (च) के दायरे में लाया गया था, इस न्यायालय ने पायनियर (ऊपर) में, अन्य बातों के साथ, निम्नानुसार निर्धारित किया हैः

डी.

"70. 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।"संवितरण "को परिभाषित किया गया है

ब्लैक के कानून शब्दकोश (10 वीं संस्करण) का अर्थ हैः

"1. धन का भुगतान करने का कार्य, आमतौर पर किसी निधि से या देय ऋण या खाते के निपटान में।2. इस प्रकार भुगतान की गई राशि; किसी विशेष उद्देश्य के लिए दी गई राशि।"

ई.

71. वर्तमान संदर्भ में, यह स्पष्ट है कि "वितरण" पद, आबंटित व्यक्ति द्वारा अचल संपत्ति परियोजना के वित्तपोषण के विशेष उद्देश्य के लिए अचल संपत्ति विकासकर्ता को किश्तों के भुगतान को संदर्भित करेगा, 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 अचल संपत्ति परियोजना के निर्माण के लिए किए गए अग्रिम भुगतान के रूप में धन "वितरित" करता है।

च

जी.

हमें बैंकिंग शर्तों का शब्दकोश (दूसरा संस्करण) दिखाया गया था।

11 (2020) 8 एससीसी 401 ए

एच.

413

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

थॉमस पी. फिच द्वारा जिसमें "पैसे के लिए समय मूल्य" को इस प्रकार परिभाषित किया गया थाः

" वर्तमान मूल्यःआज के भुगतान का मूल्य या भविष्य की किसी निर्दिष्ट तिथि पर देय और देय भुगतान राशि की एक धारा, जो छूट दर की चक्रवृद्धि ब्याज दर से छूट प्राप्त है।इसे धन 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 रियायती नकदी प्रवाह विश्लेषण में उपयोग किया जाता है।"

(जोर दिया गया) कि यह धन के समय मूल्य के लिए विचार के खिलाफ है, यह भी स्पष्ट है क्योंकि जो धन "वितरित" किया जाता है वह अब आबंटित व्यक्ति के पास नहीं है, लेकिन जैसा कि अभी कहा गया है, वह अचल संपत्ति विकासकर्ता के पास है जो कानूनी रूप से आबंटित व्यक्ति को धन के बराबर वापस देने के लिए बाध्य है, जिसने इसका उपयोग परियोजना के निर्माण में किया है, और जहां तक आबंटित व्यक्ति का संबंध है, वह रियायती मूल्य पर है (इस अर्थ में कि आबंटित व्यक्ति को किश्तों के रूप में कम भुगतान करना पड़ता है, अगर वह फ्लैट/अपार्टमेंट की अंतिम कीमत के लिए भुगतान करता है)।

ग

डी.

72. श्री कृष्णन वेणुगोपाल हमें ए. सी. टी. उधारकर्ता गाइड तक ले गए।

वध द्वारा एल. एम. ए. के निवेश श्रेणी समझौतों और

ई.

मई (5 वीं संस्करण, 2017)।इस पुस्तक में "वित्तीय ऋण" को इस प्रकार परिभाषित किया गया हैः

" वित्तीय ऋण की परिभाषा (निवेश श्रेणी समझौते)

च

" वित्तीय ऋण "से निम्नलिखित के लिए या उनके संबंध में कोई ऋण अभिप्रेत हैः

(क) उधार लिए गए धन;

(बी) किसी भी स्वीकृति क्रेडिट सुविधा या डिमटेरियलाइज्ड समकक्ष के तहत स्वीकृति द्वारा जुटाई गई कोई भी राशि;

जी.

(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 -

एच.

एक तुलनपत्र देयता के रूप में माना जाता है [(पट्टे या किराया खरीद अनुबंध के संबंध में किसी भी देयता के अलावा जो लागू जी. ए. ए. पी. के अनुसार [1-1-2019 से पहले]/[[[से पहले]/[] को एक परिचालन पट्टे के रूप में माना गया है]];

(ङ) बेची गई या छूट प्राप्त प्राप्तियाँ (किसी भी प्राप्तियों के अलावा इस हद तक कि उन्हें गैर-सहारा आधार पर बेचा जाता है);

(च) किसी अन्य लेन-देन (किसी अग्रिम बिक्री या खरीद समझौते सहित) के तहत जुटाई गई कोई भी राशि जो इस परिभाषा के किसी अन्य पैराग्राफ में संदर्भित नहीं है, जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव है;

(छ) किसी भी दर या मूल्य में उतार-चढ़ाव से संरक्षण या लाभ के संबंध में किया गया कोई व्युत्पन्न लेनदेन [और, किसी व्युत्पन्न लेनदेन के मूल्य की गणना करते समय, 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];

ग

डी.

(ज) किसी बैंक या वित्तीय संस्थान द्वारा जारी गारंटी, क्षतिपूर्ति, बांड, स्टैंडबाय या दस्तावेजी ऋण पत्र या किसी अन्य साधन के संबंध में कोई प्रति-क्षतिपूर्ति दायित्व; और (i) उपरोक्त पैरा (ए) से (एच) में निर्दिष्ट किसी भी वस्तु के लिए किसी भी गारंटी या क्षतिपूर्ति के संबंध में किसी भी देयता की राशि।"

ई.

73. जब धारा 5 (8) के साथ तुलना की जाती है, तो यह स्पष्ट है कि धारा 5 (8) की उत्पत्ति निवेश श्रेणी समझौतों के उद्देश्यों के लिए निहित "वित्तीय ऋण" की परिभाषा के कारण हुई है।श्री वेणुगोपाल ने तर्क दिया कि जहां तक व्युत्पन्न लेनदेन का संबंध है, यह स्पष्ट है कि अकेले धन को धन के समय मूल्य के लिए विचार के खिलाफ दिया जाता है और एक लेनदेन 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।उन्होंने स्लॉटर और मे की पुस्तक के अंश पर दृढ़ता से भरोसा किया जो नीचे निकाला गया है:

च

जी.

" जुटाई गई कोई भी राशि जिसका "उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव" हो।

पैरा (एफ) द्वारा लेन-देन की एक विस्तृत श्रृंखला पकड़ी जा सकती है, जिसमें उदाहरण के लिए अग्रिम खरीद और मुद्रा की बिक्री और रेपो ए शामिल हैं।

एच.

415

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

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-ऑल पैराग्राफ को हटा दिया जाना चाहिए।कुछ मजबूत उधारकर्ता उस स्थिति को प्राप्त करते हैं।हालाँकि, अधिकांश को "सभी को पकड़ें" को स्वीकार करने की आवश्यकता होती है और इसलिए उन्हें इस बात पर विचार करने की आवश्यकता होगी कि उनकी कौन सी देनदारियाँ इसके द्वारा पकड़ी जा सकती हैं, और क्या विशिष्ट बहिष्करण की आवश्यकता हो सकती है।"

हम पहले ही ऊपर अनुच्छेद 75 और 76 का उल्लेख कर चुके हैं और इसलिए इसका उल्लेख नहीं करते हैं।

ग

129. इसके बाद, 'मतलब' शब्द के प्रयोग के प्रभाव के बारे में विचार करते समय, उसके बाद कुछ शब्द और अंत में 'शामिल' शब्द के बाद, धारा 5 (8) में पाया जाता है, इस न्यायालय ने पायनियर (ऊपर) में, अन्य बातों के साथ, निम्नानुसार अभिनिर्धारित कियाः

डी.

“82. 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 में

सिंह बनाम बिहार राज्य [जागीर सिंह बनाम बिहार राज्य, (1976) 2

एससीसी 942:1976 एस. सी. सी. (कर) 204], एस. सी. सी. पैरा 11 और 19 से 21

और महालक्ष्मी ऑयल मिल्स बनाम स्टेट ऑफ एपी। [महालक्ष्मी तेल

ई.

मिल्स बनाम ए. पी. राज्य (1989) 1 एस. सी. सी. 164:1989 एस. सी. सी. (कर) 56], एस. सी. सी. पैरा 8 और 11 (जिनका पी. कासिंगम में उल्लेख किया गया है।

कासिलिंगम बनाम पीएसजी कॉलेज ऑफ टेक्नोलॉजी, 1995 सप्लीमेंट (2) एससीसी

348]), इस न्यायालय ने परिभाषा अनुभागों को निर्धारित किया जहां अभिव्यक्ति "अर्थ" के बाद कुछ शब्द आए, जिसके बाद अभिव्यक्ति "और" के बाद अन्य शब्द शामिल हुए, जैसा कि कृषि में है।

च

उत्पादन मंडी समिति मामला [कृषि उत्पादन मंडी]

समिति बनाम शंकर इंडस्ट्रीज, 1993 सप्लीमेंट (3) एससीसी 361 (2)]।में

हाल के दो अन्य निर्णय, भारत कॉप।बैंक (मुंबई) लिमिटेड बनामकर्मचारी संघ [भारत सहकारी समिति।बैंक (मुंबई)

लिमिटेड वी.कर्मचारी संघ, (2007) 4 एससीसी 685:(2007) 2 एस. सी. सी. (एल. एंड. एस.) 82], एस. सी. सी. पैरा 12 और 23 और स्टेट ऑफ डब्ल्यू. बी. बनामसंबद्ध

जी.

ठेकेदार [राज्य डब्ल्यू. बी. बनाम.संबद्ध ठेकेदार, (2015)

1 एससीसी 32:(2015) 1 एस. सी. सी. (सी. आई. वी.) 1], एस. सी. सी. पैरा 14, इस न्यायालय ने अभिनिर्धारित किया है कि जहां कहीं भी अभिव्यक्ति "अर्थ" के बाद अभिव्यक्ति "आती है और इसमें" चाहे अतिरिक्त शब्दों के साथ या बिना "से" अर्थ "को अलग करने वाले" अर्थ शामिल "शामिल हैं, ये अभिव्यक्तियाँ इंगित करती हैं

एच.

कि परिभाषा प्रावधान वैधानिक व्याख्या के मामले के रूप में संपूर्ण है।यह भी माना गया है कि "और शामिल" अभिव्यक्ति एक ऐसी अभिव्यक्ति है जो उन शब्दों में निहित परिभाषा का विस्तार करती है जो अभिव्यक्ति "साधन" का अनुसरण करते हैं।इस चर्चा से दो बातें सामने आती हैं।कृषि उत्पादन मंडी

समिति [कृषि उत्पादन मंडी समिति बनाम शंकर इंडस्ट्रीज,

1993 मान लीजिए कि (3) एस. सी. सी. 361 (2)] को अच्छा कानून नहीं कहा जा सकता है, जहां तक "साधन" और "शामिल" पर इसकी व्याख्या का संबंध है, क्योंकि यह बड़ी और समन्वित पीठों के पहले के उदाहरणों की अनदेखी करता है और उसी बिंदु पर बाद के निर्णयों के साथ तालमेल से बाहर है।समान रूप से, डॉ. सिंघवी का यह तर्क कि संहिता की धारा 5 (8) के खंड (ए) से (आई) सभी को अनिवार्य रूप से इस तथ्य को प्रतिबिंबित करना चाहिए कि एक वित्तीय ऋण केवल एक ऋण हो सकता है जो धन के समय मूल्य के लिए प्रतिफल के खिलाफ वितरित किया जाता है, और जो खंड (ए) से (आई) तक व्याप्त है, इसे वैधानिक व्याख्या के मामले के रूप में स्वीकार नहीं किया जा सकता है, क्योंकि अभिव्यक्ति "और शामिल" विषय-मामलों की बात करती है जो आवश्यक रूप से परिभाषा के मुख्य भाग में प्रतिबिंबित नहीं हो सकते हैं।"130. इसलिए, यह अपीलार्थी का मामला है कि यह कानून नहीं है कि किसी लेनदार को किसी भी समावेशी खंड के तहत वित्तीय लेनदार के रूप में माने जाने का हकदार पाया जाए, उसे मुख्य प्रावधान की आवश्यकताओं को भी पूरा करना होगा।दूसरे शब्दों में, धारा 5 (8) में पाए जाने वाले ऋण के संवितरण की अवधारणा पर धारा 5 (8) (च) के दायरे को समझने में सख्ती से जोर नहीं दिया जाना चाहिए।

ग

डी.

ई.

131. दूसरी ओर, उत्तरदाताओं का रुख जेपी के अंतरिम समाधान पेशेवर अनुज जैन में इस अदालत का निर्णय है।

इन्फ्राटेक लिमिटेड बनाम एक्सिस बैंक लिमिटेड और अन्य 12, जिसमें एक पीठ

इस न्यायालय के दो विद्वान न्यायाधीशों में से, अन्य बातों के साथ-साथ, निम्नलिखित रूप में अभिनिर्धारित किए गए:“46. संहिता की धारा 5 (8) में आने वाली परिभाषा के लिए उपरोक्त मौलिक सिद्धांतों को लागू करते हुए, हमें इस बात में कोई संदेह नहीं है कि संहिता के भाग 2 के उद्देश्य के लिए किसी ऋण को "वित्तीय ऋण" बनने के लिए, मूल तत्व यह हैं कि यह धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध एक संवितरण होना चाहिए।इसमें धारा 5 (8) के खंड (ए) से (एफ) में निर्धारित तरीकों से धन जुटाने या दायित्व वहन करने के लिए कोई भी तरीका शामिल हो सकता है; इसमें धारा 5 (8) के खंड (जी) और (एच) के अनुसार कोई व्युत्पन्न लेनदेन या प्रति-क्षतिपूर्ति दायित्व भी शामिल हो सकता है; और यह निम्नलिखित के संबंध में किसी भी दायित्व की राशि भी हो सकती है -

च

जी.

12 (2020) 8 एससीसी 401 ए

एच.

417

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

खंड (क) से खंड (ज) में निर्दिष्ट किसी भी मद के लिए कोई गारंटी या क्षतिपूर्ति।हमारे विचार में, धारा 5 (8) के खंड (ए) से खंड (आई) में बताए गए किसी भी लेन-देन/लेन-देन के संबंध में, ऋण के अस्तित्व की आवश्यकता, जो धन के समय मूल्य के लिए प्रतिफल के खिलाफ वितरित की जाती है, एक अनिवार्य हिस्सा बनी हुई है, भले ही यह आवश्यक रूप से उसमें नहीं कहा गया हो।किसी भी मामले में, परिभाषा को, अपने ढांचे के अनुसार, इतना विस्तृत, बल्कि असीम रूप से व्यापक नहीं पढ़ा जा सकता है, कि "धन के समय मूल्य के लिए विचार" के खिलाफ "संवितरण" की मूल आवश्यकताओं को इस तरह से त्याग दिया जा सकता है कि कोई भी लेनदेन अकेले वित्तीय ऋण बन सकता है।दूसरे शब्दों में, धारा 5 (8) के उक्त खंड (ए) से (आई) में वर्णित कोई भी लेनदेन "वित्तीय ऋण" के दायरे में तभी आएगा जब इसमें मूल खंड में बताए गए आवश्यक तत्व हों या कम से

कम ऐसी विशेषताएं हों जिनका मूल खंड में ऐसे आवश्यक तत्वों से पता लगाया जा सके।दूसरे शब्दों में, संवितरण का आवश्यक तत्व, और वह भी धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध, संहिता की धारा 5 (8) के अर्थ के भीतर "वित्तीय ऋण" के रूप में माने जाने से पहले किसी भी ऋण की उत्पत्ति में पाया जाना चाहिए।यह ऋण किसी भी प्रकृति का हो सकता है, लेकिन इसके एक हिस्से को हमेशा वहन करना, या उसके अनुरूप होना, या कम से कम धन के समय मूल्य के लिए विचार के विरुद्ध संवितरण के कुछ निशान होना आवश्यक है।"132. धारा 5 (8) (च) के तहत, उपयोग किए गए शब्द, अन्य बातों के साथ-साथ, 'किसी अन्य लेनदेन के तहत जुटाई गई कोई भी राशि' हैं।समान शब्दों की हमारी खोज में, अर्थात्, जुटाई गई किसी भी राशि के लिए, हम पाते हैं कि समान शब्दों का उपयोग विशेष रूप से खंड 5 (8) (बी) और 5 (8) (सी) में 'जुटाई गई किसी भी राशि' के रूप में किया जाता है।हम देख सकते हैं कि, वास्तव में, धारा 5 (8) (ए) विशेष रूप से ब्याज के भुगतान के बदले उधार लिए गए धन से संबंधित है।हम पहले ही पा चुके हैं कि मुख्य प्रावधान के तहत इस न्यायालय द्वारा एक ब्याज मुक्त ऋण दिया गया है ताकि अवैतनिक लेनदार को खुद को एक वित्तीय लेनदार के रूप में वर्णित करने का अधिकार दिया जा सके।'किसी भी नोट खरीद सुविधा या बांड, नोट, डिबेंचर, ऋण स्टॉक जारी करने के लिए जुटाई गई कोई भी राशि' शब्दों के बाद शब्द या कोई समान साधन होता है।चूँकि आई. बी. सी. का भाग II निगमित व्यक्तियों के लिए समाधान और परिसमापन से संबंधित है और वित्तीय ऋण की परिभाषा भाग II के तहत आने वाली धारा 5 (8) में पाई जाती है, इसलिए हम यह ध्यान रख सकते हैं कि धारा 3 (8) निगमित देनदार को एक निगमित व्यक्ति के रूप में परिभाषित करती है जो किसी भी व्यक्ति को ऋण देता है।कॉर्पोरेट व्यक्ति शब्द को कंपनी अधिनियम की धारा 3 (7) के तहत कंपनी अधिनियम की धारा 2 (20) में परिभाषित कंपनी के रूप में परिभाषित किया गया है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

2013, सीमित देयता भागीदारी अधिनियम, 2008 में परिभाषित एक सीमित देयता साझेदारी या सीमित देयता के साथ शामिल कोई अन्य व्यक्ति, लेकिन उस समय लागू किसी भी कानून के तहत, लेकिन इसमें कोई भी वित्तीय सेवा प्रदाता शामिल नहीं होगा।वास्तव में, आई. बी. सी. के भाग III का अवलोकन जो व्यक्तियों और साझेदारी फर्मों के लिए दिवाला समाधान से संबंधित है, यह दिखाएगा कि इसमें वित्तीय ऋण की अवधारणा शामिल नहीं है जैसा कि धारा 5 (8) में इंगित किया गया है। धारा 5 (8) (सी) व्यापक रूप से नोट खरीद सुविधा, बांड, नोट, डिबेंचर, ऋण स्टॉक या किसी भी समान साधन के जारी होने के आधार पर किसी भी राशि को जुटाने को संदर्भित करती है।इस प्रकार, जो विचार किया जाता है वह यह है कि आम तौर पर निगमित देनदार बांड, नोट, डिबेंचर या ऋण स्टॉक जारी करके धन जुटाता है जो आमतौर पर निगमित निकायों द्वारा अपनी आवश्यकताओं के लिए धन उत्पन्न करने के लिए उपयोग किए जाने वाले प्रसिद्ध साधन हैं।ये उपकरण आम तौर पर हस्तांतरणीय होते हैं।विशेष रूप से ऐसे उपकरणों की गणना के बाद 'समान उपकरण' शब्दों का उपयोग किया जाता है।इस न्यायालय द्वारा 'समान साधन' अभिव्यक्ति पर विचार किया गया

ग

उड़ीसा राज्य बनाम ए. पी. राज्य 13 में सूचित निर्णय।इसमें

संविधान के अनुच्छेद 131 के तहत सर्वोच्च न्यायालय के अधिकार क्षेत्र से संबंधित प्रश्न।अनुच्छेद 131 का परंतुक इस न्यायालय के अधिकार क्षेत्र को हटाने के लिए काम करता है।वह इस प्रकार हैः

डी.

"बशर्ते कि उक्त अधिकारिता का विस्तार किसी भी संधि, समझौते, वाचा, अनुबंध या अन्य समान लिखत से उत्पन्न होने वाले विवाद तक नहीं होगा, जो इस संविधान के प्रारंभ से पहले किया गया था या निष्पादित किया गया था, ऐसे प्रारंभ के बाद भी जारी है, या जो यह प्रावधान करता है कि उक्त अधिकारिता ऐसे विवाद तक नहीं फैलेगी।"

ई.

(जोर दिया गया) उक्त प्रावधान के संदर्भ में, हम निम्नलिखित चर्चा पर ध्यान देते हैं।

च

"15. "या" शब्द इंगित करता है कि बाद के वाक्यांश "अन्य समान उपकरण" को अलग-अलग पढ़ा जाना है।साथ ही "समान" शब्द का अर्थ है कि वाद्य उसी प्रकृति का होना चाहिए जो पहले था।इस वाक्यांश के अंतर्गत आने के लिए एक साधन, संदर्भ में, एक औपचारिक लेखन होना चाहिए जिसके द्वारा एक अधिकार या दायित्व, बनाया, स्थानांतरित, सीमित, विस्तारित, समाप्त या दर्ज किया जाता है।इस प्रकार एक दस्तावेज

जी.

13 (2006) 9 एससीसी 591 ए

एच.

419

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

विश्वंभर सिंह बनाम उड़ीसा राज्य [1954 एस. सी. आर. 842:ए. आई. आर. 1954 एस. सी. 139]"

(जोर दिया गया) 133।हमें उक्त खंड 5 (8) (सी) के दायरे का और अधिक पता लगाने की आवश्यकता नहीं है, सिवाय इस बात पर ध्यान देने के कि समान उपकरण शब्द उन उपकरणों के समान उपकरणों को इंगित करेगा जो विशेष रूप से गिने गए हैं। हमारे लिए विभिन्न प्रकार के उपकरणों की व्याख्या करना अनावश्यक है जो समान उपकरणों के विवरण का उत्तर देते हैं और हमें केवल यह ध्यान देने की आवश्यकता है कि विशिष्ट उपकरणों के माध्यम से चलने वाला सुनहरा धागा यह है कि उन सभी में ऋण की स्वीकृति होती है।ये ऋण साधन हैं जो आम तौर पर निगमित निकायों द्वारा जारी किए जाते हैं।वे बाजार में हस्तांतरणीय भी हैं और धारक वास्तव में उस पर कार्रवाई कर सकता है, भले ही वह वह व्यक्ति न हो जिसने कॉर्पोरेट देनदार को धन का प्रारंभिक वितरण किया हो।एक अन्य निकटतम पड़ोसी पर एक नज़र जो धारा 5 (8) (च) का तत्काल पूर्ववर्ती है, कानून देने वाले के दिमाग पर कुछ प्रकाश डालता है।धारा 5 (8) (ई) गैर-सहारा आधार पर बेचे गए किसी भी प्राप्य के अलावा बेचे गए या रियायती प्राप्तियों से संबंधित है।यह ध्यान दिया जाएगा कि प्राप्य को वर्तमान परिसंपत्तियों के रूप में माना जाता है।आम तौर पर, वे उन वस्तुओं या सेवाओं के मूल्य का प्रतिनिधित्व करते हैं जिनके लिए लेनदार कम समय के भीतर भुगतान की उम्मीद कर सकता है, आमतौर पर, वित्तीय वर्ष की शेष अवधि के दौरान।यदि यह केवल प्राप्य था, तो यह उचित रूप से एक परिचालन ऋण के हिस्से में होगा क्योंकि इस तरह के ऋण में रोजगार सहित वस्तुओं या सेवाओं के प्रावधान के संबंध में दावा शामिल है। हालांकि, जो वित्तीय ऋण के रूप में इसकी उपस्थिति को वैध बनाता है, वह है प्राप्तियों की बिक्री या असाइनमेंट या इसकी छूट। दूसरे शब्दों में, जब माल या सेवाओं के विक्रेता को राशि देय होती है, जो उसके खाते में प्राप्य होती है, अगर उसे तुरंत भुगतान की आवश्यकता होती है, तो ऐसे लेनदार को किसी तीसरे पक्ष को राशि की वसूली का अधिकार सौंपने का अधिकार है।तीसरा पक्ष ऋणी से इसकी वसूली कर सकता है।वह प्राप्तियों के समनुदेशक से भी सहायता ले सकता है।जब कोई गैर-सहारा खंड होता है, तो इसे वित्तीय ऋण की श्रेणी से बाहर लिया जाता है।यह खंड (बी) के तहत धन जुटाने के लिए स्पष्ट रूप से प्रावधान करने के बाद भी है जो किसी भी स्वीकृति ऋण सुविधा की स्वीकृति या उसके तहत और विभिन्न साधनों को जारी करने से संबंधित है और धारा 5 (8) (सी) में समान साधनों के माध्यम से एक अवशिष्ट खंड के लिए आगे प्रदान करता है, प्रतीत होता है कि संपूर्ण

लेनदेन, और आगे धारा 5 (8) (ई) में वित्तीय ऋण की श्रेणी को शामिल करते हुए कि विधायिका ने धारा में कैच-ऑल या अवशिष्ट प्रावधान के लिए प्रावधान करना उचित समझा है।

ग

डी.

ई.

च

जी.

एच.

5(8)(च)।धारा 5 (8) (छ) में, विधायिका ने किसी भी दर या मूल्य में उतार-चढ़ाव से संरक्षण या लाभ के संबंध में या उसके संबंध में किए गए किसी भी व्युत्पन्न लेनदेन को वित्तीय ऋण के रूप में भी शामिल किया है।व्युत्पन्न लेन-देन अनिवार्य रूप से ऐसे साधन हैं जिनमें किसी अंतर्निहित परिसंपत्ति के संबंध में और उसके संबंध में साधन का मूल्य प्राप्त करना शामिल है।यह एक वस्तु या एक शेयरधारक कोई अन्य संपत्ति हो सकती है जिसका मूल्य हो।आम तौर पर डेरिवेटिव अपने दायरे में अग्रिम अनुबंधों, वायदा, विकल्पों और अदला-बदली को समझते हैं और अदला-बदली का एक उदाहरण ब्याज दर अदला-बदली (आई. आर. एस.) होगा।व्युत्पन्न बाजार एक विशाल वित्तीय बाजार है।वे उन उपकरणों के विपरीत विपणन क्षमता की गुणवत्ता को भी साझा करते हैं जिन पर धारा 5 (8) (सी) में विशेष रूप से चर्चा की गई है।जबकि किसी भी व्युत्पन्न लेन-देन पर, एक व्युत्पन्न लेन-देन का उद्देश्य आमतौर पर जोखिम से बचाव करना होता है।इसका मतलब है कि इसका उद्देश्य संभावित रूप से व्यक्ति को कीमत में उतार-चढ़ाव या किसी अंतर्निहित संपत्ति की दर के दुष्प्रभावों से बचाना है।अनुमान के रूप में व्युत्पन्न के लिए एक रिसॉर्ट भी बनाया जाता है, जिस स्थिति में यह एक लाभ में भाग लेता है।धारा 5 (8) (जी) में उपयोग किए गए शब्द यह सुझाव देते प्रतीत होते हैं कि कानून देने वाले ने दर या मूल्य में उतार-चढ़ाव से लाभ के संरक्षण के संबंध में किसी भी व्युत्पन्न लेनदेन पर विचार किया है।ऐसा प्रतीत होता है कि लेन-देन का एक जटिल जाल है जो एक व्युत्पन्न लेन-देन के तहत हो सकता है।हालाँकि, महत्वपूर्ण पहलू वित्तीय ऋण के रूप में इसके उल्लेख के संदर्भ में एक ऋण है।

ग

डी.

ई.

134. हालांकि कुछ स्तर पर फिर से संवितरण की सर्वव्यापी उपस्थिति हो सकती है, क्योंकि अक्सर ऐसे लेनदेन में पक्षों के बीच, जिन्हें काउंटर पार्टी कहा जाता है, एक संवितरण नहीं हो सकता है।यह स्पष्ट है कि कानून-दाता ने गणना उद्देश्यों के लिए, व्युत्पन्न लेनदेन के मूल्य को निर्धारित करने के लिए लेनदेन का बाजार मूल्य प्रदान किया है।हम इन टिप्पणियों को केवल यह इंगित करने के लिए कर रहे हैं कि खंड की परिभाषा का उपकरण जो 'मतलब' शब्द को नियोजित करता है, उसके बाद कुछ तत्वों द्वारा, और उसके बाद, एक समावेशी खंड के साथ समाप्त होता है, जो विभिन्न विशिष्ट श्रेणियों के लिए प्रदान करता है, यह इंगित करेगा कि निर्दिष्ट श्रेणियों को लागू करने के लिए, मुख्य प्रावधान में शामिल सभी तत्वों की उपस्थिति की आवश्यकता नहीं हो सकती है।135. हालाँकि, यह इस धारणा से अलग है कि धारा 5 (8) (च) की शर्तें पूरी होंगी, भले ही कोई व्यक्ति इसकी चार दीवारों के भीतर न आए, यहां तक कि इसमें दर्शाई गई आवश्यकताओं को भी पूरा करेगा।दूसरे शब्दों में, जैसा कि हमने

संकेत दिया है कि धारा 5 (8) (च) को लागू करने के लिए उधार के वाणिज्यिक प्रभाव वाले किसी भी अन्य लेनदेन के तहत किसी भी राशि को जुटाना अनिवार्य है।

च

जी.

एच.

421

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.] ए.

क.

136. एक ओर अपीलार्थी का तर्क है कि पट्टे की शर्तें जिसके तहत वह प्रारंभिक अग्रिम भुगतान के बाद दो साल के लिए स्थगन का प्रावधान करती है और ब्याज के साथ प्रीमियम की शेष राशि के भुगतान की सुविधा प्रदान करती है और 16 अर्ध-वार्षिक किश्तों में फैली हुई है, पट्टेदार द्वारा अपीलार्थी से धन जुटाने के बराबर है और इसका पट्टेदार के दृष्टिकोण से उधार लेने का व्यावसायिक प्रभाव पड़ता है।यह उत्तरदाताओं के मामले का विरोध करने के लिए है कि एक वैधानिक प्राधिकरण और यू. पी. आई. ए. डी. के तहत एक सार्वजनिक प्राधिकरण के रूप में इसकी स्थिति को देखते हुए, लेनदेन का उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव नहीं है।दूसरे शब्दों में, प्रत्यर्थी का मामला धारा 5 (8) (च) के तहत अपरिहार्य आवश्यकता है कि किसी अन्य लेन-देन के तहत जुटाई गई राशि का उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव होना चाहिए, यह अपने पाठ्यक्रम में एक लाभ उद्देश्य लाएगा जो अपीलार्थी की स्थिति के साथ असंगत है जो एक सार्वजनिक प्राधिकरण के रूप में उस क्षेत्र के नियोजित विकास के लिए उत्कृष्ट कर्तव्य का दावा करता है।श्री माधवी दीवान विद्वान सॉलिसिटर जनरल के साथ स्पष्ट रूप से इंगित करेंगे कि पट्टेदार के दृष्टिकोण से, एक व्यावसायिक प्रभाव है।वह यह भी प्रस्तुत करती है कि अपीलार्थी ने ब्याज भी लिया है।

ग

डी.

137. पायनियर (ऊपर) में इस न्यायालय द्वारा व्यक्त किए गए विचार पर हम पहले ही ध्यान दे चुके हैं।प्रस्तावित दृष्टिकोण यह है कि ऋण के वाणिज्यिक प्रभाव के लिए मुख्य उद्देश्य के रूप में लाभ की उपस्थिति आवश्यक है।इस अदालत ने पाया कि रियल एस्टेट डेवलपर और घर खरीदार दोनों ही लेन-देन के अंतर्निहित लाभ के उद्देश्य से प्रेरित हैं।

ई.

138. हमारा विचार है कि हमारे समक्ष अपीलों के तथ्यों में, हम यह मानने में असमर्थ हैं कि पट्टेदार ने अपीलार्थी से कोई राशि जुटाई है।इसलिए, धारा 5 (8) (च) के अंतिम अंग पर विचार करने का प्रश्न, अर्थात्, क्या इसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव पड़ता है, उत्पन्न नहीं हो सकता है।लेकिन हम सुरक्षित रूप से कह सकते हैं कि किरायेदार द्वारा किराये और प्रीमियम का भुगतान करने के लिए किए गए दायित्व को पट्टेदार द्वारा अपीलार्थी से जुटाई गई राशि के रूप में नहीं माना जा सकता है।यह ध्यान दिया जा सकता है कि यह पता लगाना उचित रूप से संभव है कि पट्टेदार ने यह राशि जुटाई है जो उसे अपीलार्थी को कुछ अन्य स्रोतों से चुकानी थी।अपीलार्थियों द्वारा प्रचारित 'वित्त जुटाने के एक साधन' की अवधारणा पर निर्भरता चीजों को बहुत दूर ले जाएगी और उन्हें इसे लागू करने की अनुमति देना दूरगामी निहितार्थ के साथ धारा 5 (8) (च) के उद्देश्य के लिए खतरनाक संकेत देता है।हम सोचेंगे कि मुख्य प्रावधान में मौजूद संवितरण की अवधारणा धारा 5 (8) (च) में अनिवार्य प्रतीत होती है।धारा 5 (8) (च) का उद्देश्य एक संपूर्ण कैच-ऑल प्रावधान प्रदान करना है।

च

जी.

एच.

139. प्रत्यर्थी की ओर से उठाई गई दलीलों में से एक यह है कि चूंकि कानून दाता ने आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (डी) में पट्टे का उल्लेख किया है और 'वित्तीय पट्टे' को परिभाषित किया है, जो केवल वित्त पट्टे और पूंजी पट्टे तक सीमित है, ऐसा माना जाता है कि भारतीय लेखा मानकों के तहत, अपीलकर्ताओं द्वारा धारा 5 (8) (एफ) का कोई सहारा नहीं लिया जा सकता है, जो एक अवशिष्ट प्रावधान है।दूसरी ओर, अपीलार्थी, इस बात से सहमत होते हुए कि धारा 5 (8) (डी) द्वारा कवर किए गए वित्तीय या पूंजी पट्टे के सभी मामलों पर धारा 5 (8) (एफ) के तहत विचार नहीं किया जा सकता है, यह तर्क देता है कि न्यायालय पर कोई प्रतिबंध नहीं हो सकता है, यह देखते हुए कि क्या, विचाराधीन पट्टे में, कोई राशि जुटाई गई है, जिसका उधार लेने का वाणिज्यिक प्रभाव है।प्रत्यर्थी के मामले को इस सिद्धांत को लागू करके अलग तरह से समझा जा सकता है कि जब कोई विशेष प्रावधान होता है, तो सामान्य प्रावधान से किसी भी प्रकाश को निकलने की अनुमति नहीं दी जानी चाहिए।एक अन्य संबद्ध मुद्दा, जिसे इस समय हमें संबोधित करना चाहिए, वह यह है कि क्या धारा 5 (8) (च) में 'किसी अन्य लेनदेन के तहत जुटाई गई कोई राशि' शब्दों में धारा 5 (8) के पूर्ववर्ती प्रावधानों पर लेनदेन की उपस्थिति का श्रेय देना शामिल होगा।इसे अलग तरीके से कहने के लिए, 'लेन-देन' शब्द से पहले 'कोई अन्य' शब्द के उपयोग में यह धारणा शामिल होगी कि धारा 5 (8) के पूर्ववर्ती उपखंडों में विशिष्ट लेन-देन शामिल थे।धारा 2 (33) में 'लेन-देन' शब्द की व्यापक परिभाषा को देखते हुए, हम पाते हैं कि अपीलार्थी के तर्क में योग्यता है।धारा 5 (8) (ए) से धारा 5 (8) (ई) इस आधार पर आगे बढ़ती है कि एक लेनदेन है, जैसा कि कानून दाता द्वारा कल्पना की गई है।जहाँ तक इस तर्क का संबंध है कि 'पट्टा या किराया-खरीद अनुबंध' शब्द विशेष रूप से भारतीय लेखा मानकों के अंतर्गत आने वाले वित्त या पूंजी पट्टा तक ही सीमित हैं और इसलिए ऐसे पट्टा के तहत कोई भी देयता धारा 5 (8) (च) के तहत नहीं आती है।

ग

डी.

ई.

140. इसमें कोई संदेह नहीं है कि धारा 2 (33) में एक लेन-देन लिखित व्यवस्था हो सकती है, जिसके तहत परिसंपत्तियों, निधियों, वस्तुओं और सेवाओं का निगमित देनदार से या उसे हस्तांतरण किया जाता है।पट्टा की शर्तों के अवलोकन में यह विचार किया गया है कि अपीलार्थी को पट्टेदार को वित्तीय सुविधा उपलब्ध नहीं करानी चाहिए।मान लीजिए कि अपीलार्थी ने पट्टेदार को कोई ऋण उपलब्ध नहीं कराया है।अपीलार्थी द्वारा कोई अग्रिम भुगतान नहीं किया जाता है।यह पट्टेदार के लिए है कि वह परियोजना का वित्तपोषण करे और अपने स्वयं के स्रोतों से भुगतान करे।यह पूरी तरह से पट्टेदार पर है कि वह पट्टे के तहत अपीलार्थी को देय किराया, प्रीमियम और ब्याज के भुगतान का वित्तपोषण करे।यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि अपीलार्थी का दावा, दावे की तारीख तक देय पट्टा राशि के अलावा, प्रीमियम और ब्याज के रूप में देय राशि के लिए है।जहाँ तक इन राशियों का संबंध है, वे ए नहीं हैं।

च

जी.

एच.

राशि, जो पट्टेदार द्वारा अपीलार्थी से जुटाई गई है।वे या तो अपने स्वयं के स्रोतों से या दूसरों से वित्तीय सुविधाओं का लाभ उठाकर होते।यह ध्यान रखना महत्वपूर्ण है कि जहां तक निगमित देनदार द्वारा बचाई गई राशि का संबंध है, अपीलार्थी को राशि का भुगतान करने के लिए, पट्टेदार द्वारा अपने ऋणदाता को किया गया वित्तीय ऋण होगा।अपीलार्थी के तर्क की स्वीकृति में यह

शामिल होगा कि उक्त राशि के लिए दो वित्तीय लेनदारों के उपस्थित होने की संभावना है।यह अस्वीकार्य है।वास्तव में, पट्टाधारक के लिए उपलब्ध बंधक की सीमित शक्ति से संबंधित प्रावधान पट्टाधारक संपत्ति पर फ्लैटों के निर्माण के वित्तपोषण के उद्देश्य से है।जबकि, पट्टे के तहत, पट्टेदार ने तीसरे पक्ष के प्रति ऋण लिया होगा, जो एक वित्तीय ऋण हो सकता है।हमारा विचार है कि हम धारा 5 (8) (च) पर पूरी तरह से तनावपूर्ण और अनुचित व्याख्या करेंगे, यदि हम यह मानते हैं कि पट्टेदार ने विचाराधीन पट्टे के तहत पट्टेदार (अपीलार्थी) से धन जुटाया है।केवल अधिस्थगन देने के बाद प्रीमियम की शेष राशि की सोलह छमाही किश्तों में अलग-अलग भुगतान करने से संभवतः यह निष्कर्ष नहीं निकल सकता है कि प्रत्यर्थी ने पट्टा के तहत अपीलार्थी से धन जुटाया है।

ग

डी.

141. हम देख सकते हैं कि आई. बी. सी. की धारा 5 (8) (डी) में जो प्रावधान किया गया है, वह किसी भी पट्टे के संबंध में कोई भी दायित्व है, जो अन्य बातों के साथ-साथ वित्त या पूंजी पट्टे तक ही सीमित है।हम इस संभावना से इनकार नहीं कर रहे हैं कि धारा 5 (8) (डी) के तहत आने वाले पट्टे में, न कि वित्त या पूंजी पट्टे में, यदि यह अन्यथा धारा 5 (8) (एफ) की आवश्यकताओं को पूरा करता है, तो यह 'वित्तीय ऋण' शब्द की परिभाषा के तहत नहीं आएगा।दूसरे शब्दों में, धारा 5 (8) (डी) में केवल एक वित्त या पूंजी पट्टा शामिल है, जिसे भारतीय लेखा मानकों के तहत माना जाता है।धारा 5 (8) (च) एक अवशिष्ट है और सभी प्रावधानों को पकड़ती है।एक पट्टा, जो धारा 5 (8) (डी) के तहत वित्त या पूंजी पट्टा नहीं है, धारा 5 (8) (एफ) के अर्थ के भीतर एक वित्तीय ऋण पैदा कर सकता है, अगर, अपनी शर्तों पर, न्यायालय यह निष्कर्ष निकालता है कि यह एक लेनदेन है, जिसके तहत कोई भी राशि जुटाई जाती है, जिसका उधार का वाणिज्यिक प्रभाव होता है।इस मामले के तथ्यों में हम जो कुछ भी पा रहे हैं, वह यह है कि विचाराधीन पट्टा धारा 5 (8) (च) के दायरे में नहीं आता है।इसका कारण यह है कि पट्टेदार ने पट्टा के तहत अपीलार्थी से कोई राशि नहीं जुटाई है, जो एक लेनदेन है।राशि का जुटाना, जो अपीलार्थी के अनुसार वित्तीय ऋण है, अपीलार्थी/पट्टेदार से पट्टेदार को किसी भी तरह से धन के प्रवाह के रूप में नहीं हुआ है।स्थगन की केवल अनुमति या सुविधा, जिसके बाद आसान किश्तों में अलग-अलग भुगतान किया जाता है, हमें इस निष्कर्ष पर नहीं ले जा सकता है कि किसी भी राशि का भुगतान किया गया है।

ई.

च

जी.

एच.

पट्टा के तहत, अपीलार्थी से उठाया गया, जो सबसे महत्वपूर्ण विचार है।

या ऐपेलेंट एक ऑपरेशनल क्रेडिटोर है**?**

142. जहाँ तक प्रत्यर्थियों का मामला है कि अपीलकर्ता एक स्थानीय प्राधिकरण है, प्रत्यर्थी का मामला काफी हद तक पूर्वनिर्धारित था।

भारत संघ और अन्य बनाम आर. सी. में इस न्यायालय के निर्णय पर।

जैन और अन्य 14.संक्षेप में, प्रत्यर्थी का मामला यह था कि अपीलार्थी एक स्थानीय प्राधिकरण है और अपीलार्थी द्वारा दावा किया गया किराया और प्रीमियम, एक कानून के तहत अपीलार्थी को देय राशि का गठन करता है, अर्थात।, यू. पी. आई. ए. डी., जिसे 1973 के यू. पी. अधिनियम की धारा 40 के साथ पढ़ा जाता है, यू. पी. आई. ए. डी. पर लागू किया गया। इस न्यायालय के निर्णय की ओर इशारा करते हुए

ग

इस न्यायालय ने न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम मुख्य आयकर आयुक्त और अन्य 15 में रिपोर्ट दी, जिसमें यह न्यायालय

अपीलार्थी के मामले में ही यह विचार लिया गया है कि वह स्थानीय प्राधिकरण नहीं है।पक्षकार यह इंगित करेंगे कि उक्त निर्णय लागू नहीं हो सकता है, क्योंकि इसे आयकर अधिनियम के संदर्भ में प्रस्तुत किया गया था। यह भी बताया गया है कि निर्णय, जो आर. सी. जैन के बाद दिए गए हैं।

डी.

(उपर्युक्त), जिसमें हाउसिंग बोर्ड ऑफ हरियाणा बनाम हरियाणा हाउसिंग बोर्ड कर्मचारी संघ और अन्य 16 और आयकर आयुक्त, लखनऊ बनाम यू. पी. वन निगम 17 भी शामिल हैं।

अलग करने योग्य।यह तर्क दिया जाता है कि आर. सी. जैन (उपरोक्त) में प्रस्तावित पाँच परीक्षणों में से, अपीलार्थी की उसी शर्त की पर्याप्त पूर्ति है।143. यह बताया गया कि 2010 के उत्तर प्रदेश अधिनियम की धारा 3 (आर) के तहत, एक संज्ञानात्मक कानून, अपीलार्थी को एक स्थानीय प्राधिकरण के रूप में माना जाता है।यह भी बताया गया है कि अपीलकर्ता स्थानीय निवासियों को नागरिक सुविधाएं प्रदान करता है और आई. बी. सी. के उद्देश्य के लिए, यह वास्तव में एक स्थानीय प्राधिकरण है।यह भी बताया गया है कि अपीलार्थी को माल और सेवा अधिनियम के तहत एक स्थानीय प्राधिकरण के रूप में माना जाता है। प्रथम दृष्टया नोएडा (ऊपर) में निर्णय अपीलार्थी को इस उद्देश्य के लिए एक स्थानीय प्राधिकरण के रूप में पाए जाने से विचलित नहीं कर सकता है।इसमें कोई संदेह नहीं है कि हम इस बात पर ध्यान देते हैं कि भारत के संविधान के अनुच्छेद 131 के प्रावधान के संदर्भ में, इस न्यायालय ने 'उत्पन्न होने वाले' शब्दों और 'उत्पन्न होने वाले' शब्दों के बीच अंतर पर ध्यान दिया और कहा कि 'उत्पन्न होने वाले' शब्द इसके अनुरूप हैं।

ई.

च

जी.

14 (1981) 2 एससीसी 308 15 (2018) 9 एससीसी 351 16 (1996) 1 एससी 95 17 (1998) 3 एससीसी 530 ए

एच.

425

न्यू ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण बनाम आनंद सोनभद्र [के. एम. जोसेफ, जे.]

एक संकीर्ण अर्थ (इस न्यायालय के निर्णय में 'उत्पन्न' शब्द के अर्थ की चर्चा भी देखें जिसका अर्थ 'अस्तित्व में आना' है।

न्यायमूर्ति मुखर्जी द्वारा पुनः:रोजर्स पायट शेलैक कं. बनामकाउंसिल 18 में भारत के राज्य सचिव, जिसे आयकर आयुक्त, बॉम्बे बनाम अहमदभाई उमरभाई एंड कंपनी, बॉम्बे 19 में अनुमोदित किया गया है।

144. अपीलार्थी, वास्तव में, यह बताएगा कि समवर्ती निष्कर्षों को देखते हुए मामले की आगे जांच करना आवश्यक नहीं है कि अपीलार्थी एक परिचालन लेनदार है।इसमें कोई संदेह नहीं है, श्रीमती। माधवी दीवान इंगित करती हैं कि 'किसी भी कानून के तहत उत्पन्न होने वाले' शब्द, किसी कानून के तहत वसूली योग्य राशि के समान नहीं हो सकते हैं।बेशक, वह बताएगी कि जहाँ

तक दावे के किराये के हिस्से की बात है, यह एक परिचालन ऋण के पहले अंग से संबंधित हो सकता है।जब आगे पूछा जाता है कि उसकी स्थिति क्या है, यदि इस न्यायालय ने पाया कि अपीलार्थी वित्तीय लेनदार नहीं है, तो अपीलार्थी कम से कम, एक परिचालन लेनदार के रूप में माने जाने का हकदार हो सकता है।हम सोचेंगे कि इस तथ्य को ध्यान में रखते हुए कि एन. सी. एल. टी. और एन. सी. एल. ए. टी. दोनों इस आधार पर आगे बढ़े हैं कि अपीलकर्ता एक परिचालन लेनदार है, हमें अन्वेषण को आगे बढ़ाने और प्रश्नों पर उच्चारण करने की आवश्यकता नहीं है, जो अन्यथा उत्पन्न हो सकते हैं।हमें निम्नलिखित संभावना से अनजान नहीं होना चाहिए, अगर हम पाते हैं कि अपीलकर्ता एक परिचालन लेनदार नहीं है, तो वित्तीय लेनदारों और परिचालन लेनदारों के दावों के अलावा आई. बी. सी. विनियमों के तहत भी अन्य लेनदारों द्वारा दावे किए जा सकते हैं।हालाँकि, निस्संदेह, कुछ लाभ हैं, जो एक परिचालन लेनदार को अन्य लेनदारों की तुलना में प्राप्त होते हैं।हम इस आधार पर आगे बढ़ेंगे कि, जबकि अपीलकर्ता एक वित्तीय लेनदार नहीं है, यह एक परिचालन लेनदार का गठन करेगा।

ग

डी.

ई.

145. उपरोक्त चर्चा का परिणाम यह है कि अपील विफल होनी चाहिए।तदनुसार, अपीलों को खारिज कर दिया जाता है।दल अपना खर्च स्वयं वहन करें।

च

देविका गुजराल

याचिकाएं खारिज कर दी गईं।

(सहायकः महेंद्र यादव, एलसीआरए)

जी.

18 ए. आई. आर. 1925 कलकत्ता 34 19 ए. आई. आर. 1950 एस. सी. 134

एच.