[2022] 9 एस. सी. आर 207

बिक्रम चटर्जी और ओआरएस।

वी.

भारत और ओआरएस का संघ।

[आई. ए. नं. 108696 , 108703 , 108670 और 2020 का 108681]

में।

(2017 की लिखित याचिका (सिविल) संख्या 940)

नवंबर 07,2022

[उदय उमेश ललित, सीजेआई और अजय रस्तोगी, जे।]

ब्याज-रियल एस्टेट परियोजना-आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज-नोएडा और ग्रेटर अथॉरिटीज के बकाया पर ब्याज में कमी-आम्रपाली परियोजना के अलावा अन्य परियोजनाओं को दी गई राहत, इसके अनुसार, नोएडा अथॉरिटी और ग्रेटर नोएडा अथॉरिटी द्वारा दायर I. A.

ब्याज-आयोजितः ये निर्देश (ब्याज कम करने) आम्रपाली परियोजनाओं में विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में पारित किए गए थे।

आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज की परियोजनाओं के संबंध में नोएडा या ग्रेटर नोएडा को देय बकाया कुछ दरों पर ब्याज के साथ भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होता-क्योंकि इससे पूरी परियोजना पर अतिरिक्त बोझ पड़ता, इसलिए इसे उचित माना गया

ब्याज की दर में कमी पर विचार करना-यह सच है कि हालांकि अन्य बिल्डरों के मामलों पर विचार करना तत्काल मामलों के दायरे से बाहर था, सर्वोच्च न्यायालय ने इस मामले पर विचार किया

ए. सी. ई. ग्रुप ऑफ कंपनीज जैसे बिल्डरों और इस मामले को उसके दिनांकित 10.06.2020 के आदेश में निपटाया गया था-हालाँकि, उस समय यह ज्ञात नहीं था कि बड़ी राशि (नुकसान) रु. 3000-4000 नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के लिए करोड़ रुपये,

हर मामले में, संबंधित बिल्डर ने विवरणिका के आधार पर भूखंड के आवंटन का विकल्प चुना था, जिसमें स्पष्ट रूप से ब्याज की दर का संकेत दिया गया था-आवंटन पत्र और परिणामी पट्टा विलेख का एक ही इरादा था-इस प्रकार, प्रत्येक बिल्डर अच्छी तरह से जानता था और उसने नोएडा और ग्रेटर के साथ लेनदेन किया था

खुली आँखों से नोएडा प्राधिकरण-ऐसे मामलों में जहां अनुबंध की शर्तों को अमान्य करने की मांग की गई थी, सुप्रीम कोर्ट ने बार-बार

इस तरह के मुद्दों में प्रवेश करने से परहेज किया-अदालत ने आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के अलावा अन्य परियोजनाओं को राहत देने में गलती की।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

दिनांकित 10.06.2020,19.08.2020 और 25.08.2020-इसलिए, उक्त आदेशों को वापस लिया जाता है।

आई. ए. का निपटारा करते हुए, न्यायालय

पकड़नाः 1.1 . इन कार्यवाहियों में यह न्यायालय मुख्य रूप से आम्रपाली समूह के फ्लैट धारकों की दुर्दशा से चिंतित है।

कंपनियाँ। यह देखने के लिए कि परियोजनाएं रुकी नहीं रहती हैं और सभी फ्लैट खरीदारों द्वारा किया गया निवेश अनिश्चितता के बादल से बाहर आता है, इस न्यायालय द्वारा अपने दिनांकित 23.07.2019 आदेश में कुछ उपाय किए गए थे। इन उपायों पर विचार किया गया

नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों पर विचाराधीन संपत्तियों को फिर से शुरू करने के लिए प्रतिबंध, साथ ही आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के पक्ष में दिए गए पट्टा विलेख को रद्द करना और कोर्ट रिसीवर और एनबीसीसी के पक्ष में सभी अधिकार सौंपना विभिन्न परियोजनाओं को पूरा करने के लिए नियुक्त किया गया था। ये निर्देश आम्रपाली परियोजनाओं में विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में पारित किए गए थे। यह इन निर्देशों के आलोक में था कि न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आए मुद्दों में से एक से संबंधित था -

ब्याज दर में कमी। आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज की परियोजनाओं के संबंध में नोएडा या ग्रेटर नोएडा को देय देय राशि

अन्यथा कुछ दरों पर ब्याज के साथ भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होता। चूंकि इससे पूरी परियोजना पर अतिरिक्त बोझ पड़ता, इसलिए ब्याज दर में कमी पर विचार करना उचित समझा गया। उस समय, एसीई समूह की कंपनियों की ओर से दायर एक आवेदन को पहली बार सूचीबद्ध किया गया था। 27.05.2020 जिस समय तक आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के लिए ब्याज की दर में कमी की मांग करने वाले कोर्ट रिसीवर द्वारा तैयार किए गए नोट को 25.05.2020 पर लिया गया था और आदेश सुरक्षित रखा गया था। दिनांक 1 के आदेश में, जैसा कि ऊपर निकाला गया है, इस तथ्य पर ध्यान दिया गया है कि इसी तरह का मामला विचाराधीन था और इसलिए उस मामले में आदेश सुरक्षित रखा गया था। रिकॉर्ड इंगित करता है कि संबंधित अधिकारियों द्वारा कोई जवाब दायर नहीं किया गया था और न ही उन्हें एसीई ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा पसंद किए गए ऐसे आवेदन के प्रभाव के बारे में पता था। [पारस 14 और 15] [235-ए-ई]

27.05.2020 लेकिन जैसा कि पहले संकेत दिया गया था, कोई प्रतिक्रिया नहीं थी संबंधित अधिकारियों की ओर से। यह ध्यान दिया जाना चाहिए कि यह बिक्रम चटर्जी और ओआरएस।

वी. भारत और ओआरएस का संघ।

वर्तमान मामले में अदालत किसी भी तरह से एसीई ग्रुप ऑफ कंपनीज की परियोजनाओं में किसी भी फ्लैट खरीदार से संबंधित तथ्यों और परिस्थितियों से संबंधित नहीं थी। किसी ने भी इस बात की शिकायत नहीं की कि व्यक्तिगत फ्लैट खरीदारों को देय राशि पर ली गई ब्याज दर के परिणामस्वरूप पूर्वाग्रह में डाला गया था। आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज से संबंधित विचित्र तथ्य स्थिति अदालत के समक्ष विचाराधीन थी। न तो नोएडा या ग्रेटर नोएडा के किसी भी या सभी बिल्डरों की ओर से कानून को ज्ञात तरीके से कोई सामान्य याचिका थी और न ही मामले का दायरा एसीई ग्रुप ऑफ कंपनीज की ओर से दी गई ऐसी किसी भी याचिका पर विचार करने के लिए पर्याप्त था। इसके आसपास

राज्य सरकार द्वारा 09.06.2020 पर निर्णय लिया गया था जिसमें आम तौर पर सभी बिल्डरों को ब्याज दरों में कमी दी गई थी।

अन्य बिल्डरों के मामलों में, इस न्यायालय ने एसीई समूह की कंपनियों जैसे बिल्डरों के मामले पर विचार किया और इस मामले को अपने दिनांक 10.06.2020 के आदेश में निपटाया गया। हालाँकि, उस समय इस अदालत को यह पता नहीं था कि कितनी बड़ी राशि खर्च की जा रही है। रुपये से अधिक। 3000-4000 नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के लिए करोड़ रुपये जारी किए जाएंगे। [पारस 16 और 17] [235-एफ-एच; 236 ए-सी]

1.3 इस अदालत द्वारा पारित आदेशों के परिणामस्वरूप बिल्डर अब पहले जो भी भुगतान कर चुके हैं, उसके समायोजन की मांग कर रहे हैं

और कुछ मामलों में वे अतिरिक्त भुगतान की गई राशि की वापसी की भी मांग कर रहे हैं। प्रत्येक मामले में, संबंधित बिल्डर ने विवरणिका के आधार पर भूखंड के आवंटन का विकल्प चुना था जिसमें स्पष्ट रूप से ब्याज की दर का संकेत दिया गया था। आबंटन पत्र और परिणामी पट्टा विलेख में भी यही इरादा था। इस प्रकार, प्रत्येक बिल्डर अच्छी तरह से जानता था और उसने खुली आँखों से नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के साथ लेन-देन किया था। ब्याज की उस दर के कारण जो भी प्रभाव पड़ा होगा, उसे उस कीमत में शामिल कर लिया गया होगा जो प्रत्येक फ्लैट धारक को चुकानी थी। जिन मामलों में संविदात्मक शर्तों को अमान्य करने की मांग की गई थी, इस अदालत ने बार-बार ऐसे मुद्दों में प्रवेश करने से परहेज किया है। [पारस 18 और 19] [236-डी-एफ] [2022] 9 एस. सी. आर.

1.4 यदि सामान्य परिस्थितियों में भी संविदात्मक शर्तों में हस्तक्षेप आसानी से नहीं किया जा सकता है, तो ऐसा नहीं है।

इसका कारण यह है कि जिस मामले से यह अदालत भी संबंधित नहीं थी, उस मामले का लाभ नोएडा और ग्रेटर नोएडा के बिल्डरों के पूरे निकाय को दिया जा सकता था। वर्तमान में हमारे सामने मौजूद बिल्डरों की कुछ परियोजनाओं सहित कई रुकी हुई परियोजनाओं के संदर्भ को एक उदाहरण के रूप में नहीं लिया जा सकता है। यह संकेत देता है कि आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज से फ्लैट खरीदारों को जो लाभ दिए जाने थे, वे फ्लैट खरीदारों को नोएडा या ग्रेटर नोएडा की अन्य परियोजनाओं तक भी दिए जाने चाहिए। कुछ आदेश, अर्थात् 2020 के आई. ए. No.74824 से संबंधित आदेश जिसमें सुपरटेक ग्रुप ऑफ कंपनीज को अपने आवेदन को वापस लेने की अनुमति दी गई है, साथ ही 2020 की अवमानना याचिका Nos.52525,52526,52527 में दिनांकित आदेश जिसमें कहा गया है कि कोई अवमानना नहीं की गई थी, एक संकेत है कि यह अदालत थी

यह मामला आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के अलावा अन्य परियोजनाओं से संबंधित नहीं है। [पारस 20 और 21] [237-जी-एच; 238 ए-सी]

1.5 अंत में, हमें यह कहना होगा कि इस न्यायालय ने गलती की

आम्रपाली समूह के अलावा अन्य परियोजनाओं को राहत देना

कंपनियों ने अपने आदेशों को 10.06.2020,19.08.2020 और 25.08.2020 दिनांकित किया। नतीजतन, तत्काल आवेदनों की अनुमति दी जाती है और 10.6.2020,19.8.2020 और 25.8.2020 दिनांकित आदेशों को वापस ले लिया जाता है, जैसा कि प्रार्थना की जाती है। नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण

राज्य सरकार द्वारा जारी दिनांक 1 के आदेश के प्रभाव को ध्यान में रखते हुए आम्रपाली समूह की कंपनियों के अलावा अन्य बिल्डरों के संबंध में देय राशि की गणना करने का निर्देश दिया जाता है। [पारस 23-24] [238-E-F]

केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम लिमिटेड और एक अन्य वी। ब्रोजो नाथ गांगुली और अन्न। (1986) 5 एस. सी. सी. 156; जगदीश मंडल बनाम उड़ीसा राज्य (2007) 14 एस. सी. सी. 531 संदर्भित।

नागरिक मूल न्यायनिर्णयः लिखित याचिका (सिविल) सं।

940 2017 से।

आई. ए. नं. 8259 2019 के 74385,90985,90986,108696,108703,108670 और 2020 के 108681।

बिक्रम चटर्जी और ओआरएस। वी. भारत और ओआरएस का संघ।

भारत के संविधान के अनुच्छेद 32 के तहत

संजय जैन, सुश्री ऐश्वर्या भाटी, ए. एस. जी., सुश्री गरिमा प्रसाद, ए. ए. जी., रवींद्र कुमार, सिद्धार्थ दवे, सुश्री वी. मोहना, पी. एन. मिश्रा, राकेश के. खन्ना, कविन गुलाटी, एस. के. गंगेले, सुश्री गरिमा प्रसाद, बृजेंद्र चाहर, सुरेंद्र कुमार, विजय कुमार, वरिष्ठ अधिवक्ता। , अविनाश कुमार, राजीव गुप्ता, एम. एल. लाहोटी, पबन के. शर्मा, अंचित श्रीपत, हिमांशु शेखर, प्रणब कुमार नायक, कुमार मिहिर, बिनय कुमार दास, सुश्री प्रियंका दास, सुश्री नेहा दास, सुश्री सलोनी शरण, गुडीपति जी. कश्यप, सुश्री अपूर्वा पांडे, सुश्री टी. अर्चना, मनोज सिंह, संजय कुमार विसेन, सुश्री रितु रस्तोगी, सुश्री मोहिनी कुमारी, सुनील कुमार ओझा, गुरमीत सिंह, अमन, अर्काज कुमार, माधव सिंघल, मुकेश कुमार मरोरिया, मुकेश सिंह, सुश्री प्रीति रानी, मोहम्मद। अखिल, प्रशांत सिंह, सुघोश सुब्रमण्यम, विक्रांत यादव, आर. आर. राजेश, राज बहादुर यादव, गुरमीत सिंह मक्कर, नचिकेता जोशी, अरविंद कुमार शर्मा, नीरज गुप्ता, सुश्री अंशु गुप्ता, फुजैल खान, आशुतोष श्रीवास्तव, सुश्री राम्या खन्ना, आशीष जे., आलोक कुमार। अग्रवाल, सुश्री अनुश्रुति, सुश्री सिमरान अरोड़ा, सुश्री अनुभा अग्रवाल, ए. पी. मोहंती, प्रथवी राज चौहान, सुश्री प्रिया शर्मा, सुश्री रुचिरा गोयल, अभितोश प्रताप सिंह, सुश्री रीता भंडारी, राजीव कुमार दुबे, अशीवान मिश्रा, सुश्री वैद्यति मिश्रा, कमलेंद्र मिश्रा, सुश्री ज्योति चाहर, करण चाहर, सुश्री पूजा चाहर, शशि। भूषण, विनय गर्ग, एम. टी. जॉर्ज, सुश्री सुसी अब्राहम, जॉन्स जॉर्ज, राजीव कुमार, किशले शुक्ला, सुश्री पूर्णिमा जैन, संजीव गुप्ता, ऋषि के. अवस्थी, प्रशांत कुमार, सुश्री रितु अरोड़ा, पीयूष वत्स, संतोष कुमार-आई, एच. एस. परिहार, कुलदिप एस. परिहार, सुश्री इक्षिता परिहार, डॉ. सुमंत भारद्वाज, वेदांत भारद्वाज, सुश्री मृदुला रे भारद्वाज, राकेश कैलाश शर्मा, अजय बंसल, गौरव यादव, सुश्री बीना बंसल, सौरव जिंदल, कुलदिप सिंह, जी. एन. रेड्डी, आलोक कुमार, सुश्री गरिमा सोनी, सुश्री नीत

कुमार, सुश्री पूजा कपूर, सुधीर नागर, पाई अमित, सुश्री कोमल मुंधरा, सौरभ अग्रवाल, शांतनु सिंह, अमितेश चंद्र मिश्रा, अंकित

रघुवंशी, प्रमोद कुमार, विवेकानंद राणा, सुश्री यशोदा कटियार, सुश्री अपेक्षा राय, सुश्री आकांक्षा राय, अभिजीत सेनगुप्ता, रोहित जयसवाल, सुश्री कुहेली मित्रा, शिव सिंह यादव, करण सिंह छाबड़ा, सुश्री सुजाता कुर्दुकर, सुश्री तनुज बग्गा शर्मा, आशुतोष शुक्ला, डॉ. एम. के. रवि, राज कमल, कर्तव्य बत्रा, अनुराग चंद्र, सिद्धार्थ आचार्य, सुश्री सोनाली अग्रवाल, सुश्री मिथु जैन, राजुल श्रीवास्तव, सुश्री मोनिशा हांडा, मोहित डी. राम, अनुभव शर्मा, जनेंद्र कुमार चुम्बक, सुश्री राधिका, सुश्री अमिता सिंह के. सुश्री शोभा गुप्ता, सुश्री पूजा त्रिपाठी, रोहित कुमार सिंह, रोहित खुराना, सुश्री जहानवी वारा, कृष्णम मिश्रा, परम कुमार मिश्रा, सुश्री अनीशा उपाध्याय, सुश्री निशा ठाकुर, बृजेश कुमार टम्बर, यशु रुस्तगी, आशुतोष, मैसर्स। वी. माहेश्वरी एंड कंपनी, रोहित अमित स्थालेकर, अवि टंडन, राजीव लोचन, पृथ्वी पाल, रिंकी सिंह, आनंद नंदन, अमित पवन, डॉ. रितु भारद्वाज, नरेश कुमार, कौशल किशोर, देवेंद्र सिंह, पारुल धुर्वे, ओमानकुट्टन के. के., मोहम्मद। मूनिस अब्बासी, शकील अहमद सैयद, सुश्री स्मिता पांडे, नरेंद्र कुमार। वर्मा, आदित्य नय्यर, सुश्री फरहत जहां रहमानी, सुमन त्रिपाठी, रामेश्वर प्रसाद गोयल, सुश्री इंद्राणी मुखर्जी, सुश्री तातिनी बसु, आलोक कुमार, चंदन कुमार, मैसर्स। धर्मप्रभास लॉ एसोसिएट्स, अभिग्य बिक्रम चटर्जी एंड ओआरएस।

वी. भारत और ओआरएस का संघ।

पांडे, अभिनव श्रीवास्तव, धीरज नायर, बालाजी श्रीनिवासन, सुश्री चारू अंबवानी, डॉ. सर्वम रितम खरे, मलक मनीष भट्ट, संचित गर्ग, प्रतीक के चड्ढा, उदिता सिंह, अमरीश कुमार, मेसर्स। देवसा एंड कंपनी, मेसर्स। पी. बी. ए. लीगल, संजीव गुप्ता, दिव्येश प्रताप सिंह, सुमित कुमार, सुश्री तरुणा सिंह गोहिल, दीपक गोयल, सोनल जैन, विवेक शर्मा, जसमीत सिंह, शुभम भल्ला, कन्हैया सिंघल, अरूप बनर्जी, अनुज कपूर, सुश्री चारू माथुर, अभिनव अग्रवाल, सुश्री संगीता सिंह, सुश्री सायरी बासु मलिक, शिशिर पिनाकी, जी. बालाजी, बी. के. सतीजा, सुश्री पल्लवी प्रताप, मनीष कुमार सरन, सुकांत विक्रम, गोपाल झा, शादन फरासत, कैलाश प्रसाद पांडे, अब्दुल अजीम कालेबुद्दे, मोहम्मद सादिक टी. ए., गौरव गोयल, अखिलेश कुमार पांडे, सुश्री राखी रे, सुश्री तुलिका मुखर्जी, रबीन मजूमदार, राजेश कुमार गुप्ता, प्रवीण चतुर्वेदी, सिद्धार्थ झा, सुश्री प्रेरणा मेहता, उमेश कुमार खेतान, सुश्री स्नेहा कलीता, जय किशोर सिंह, सुश्री मयूरी रघुवंशी, सोमेश चंद्र झा, अवनीश सिन्हा, सोमिरन शर्मा, सुश्री आस्था शर्मा।

एम/एस। करंजावाला एंड कंपनी, कुमार सुदीप, सुश्री धरित्री फूकन, गौरव, सुश्री मनीषा अंबवानी, सुश्री चंदन राममूर्ति, सुश्री मोना के।

राजवंशी, मिश्रा सौरभ, क्रिस्टोफर डिसूजा, सुश्री दिव्या रॉय, कबीर दीक्षित, एस. के. वर्मा, सोमनाथ पधन, सुश्री अनिंदिता पुजारी, रजत मित्तल, राहुल जोशी, विपिन कुमार जय, रवींद्र दयानंद चिंगले, सुमित सिन्हा, टी. महिपाल, सुश्री शिल्पा लिजा जॉर्ज, मैसर्स। डी. एस. के. लीगल, विष्णु शर्मा, रितेश अग्रवाल, सुश्री इंद्रा साहनी, अनीश मित्तल, विशाल गुप्ता, अमन गुप्ता, चंद्र प्रकाश, भुवन राज, ई. सी. विद्या सागर, उदयम मुखर्जी, अनिल कुमार मिश्रा-I, कौशिक चौधरी, अनस तनवीर, एजाज मकबूल, सुश्री स्वरूपमा चतुर्वेदी, ऋषि मटोलिया, ताहिर अशरफ सिद्दीकी, सुश्री भारती त्यागी, अनूप प्रकाश अवस्थी, केदार नाथ त्रिपाठी, सुश्री रश्मि सिंह, सुनील फर्नांडीस, सुश्री राजकुमारी बंजू, अजीत शर्मा, सुश्री अरुणा गुप्ता, अधिवक्ता। उपस्थित दलों के लिए। आर. वेंकटरमानी, कोर्ट रिसीवर, रविंदर भाटिया, पवन अग्रवाल, फोरेंसिक ऑडिटर।

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

न्यायालय का निर्णय इसके द्वारा दिया गया था

उदय उमेश ललित, सीजेआई 1. 2020 का आई. ए. No.108696 (Vol.I-147) ग्रेटर अथॉरिटी द्वारा दायर किया गया है जिसमें दिनांकित 10.06.2020,19.08.2020 के आदेशों को वापस लेने की मांग की गई है।

25.08.2020 जहाँ तक वे द्वारा लगाए गए ब्याज से संबंधित हैं

आम्रपाली परियोजना के अलावा अन्य सभी परियोजनाओं पर काम नहीं कर सकते।

इसी तरह, आदेशों को वापस लेने के लिए नोएडा प्राधिकरण की ओर से 2020 का आई. ए. सं. 108670 (आई-148) जारी किया गया है।

10.06.2020 , 19.08.2020 और 25.08.2020।

2. प्रतिद्वंद्वी विवादों से निपटने से पहले, कुछ तथ्यों को स्वीकार किया जाना चाहिए जिनके कारण तत्काल आवेदन दाखिल किए गए।

ए.

2017 की रिट याचिका (सी) No.940 में जो शिकायतें उठाती है आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा प्रवर्तित परियोजनाओं में फ्लैटों के खरीदारों की ओर से, इस न्यायालय ने

उनके नोट में, आवेदकों को शुल्क लिए जाने वाले ब्याज के संबंध में निर्देश प्राप्त करने के लिए कहा गया था और चूक के कारण बकाया प्रीमियम पर लगाया गया था। आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा प्रतिबद्ध। इसके बाद मामले को 27.05.2020 तक स्थगित कर दिया गया।

जवाब में, आवेदकों की ओर से एक नोट दायर किया गया था

बी.

आम्रपाली समूह की कंपनियों द्वारा देय ब्याज के संबंध में।

सी.

इस समय के आसपास 2020 का आई. ए. No.4139 दूसरे द्वारा दाखिल किया गया था।

ऐस ग्रुप ऑफ कंपनीज नामक बिल्डर ने उसी तर्ज पर कुछ राहत की मांग की, जैसा कि आम्रपाली प्रोजेक्ट्स के फ्लैट खरीदारों की ओर से प्रार्थना की गई थी। एस ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा इस आवेदन में सामान्य कटौती का दावा किया गया था।

प्राधिकरण द्वारा ली जाने वाली ब्याज दरों में। 27.5.2020 पर मामले की सुनवाई के बाद, वह मामला जो आदेशों के लिए आरक्षित था।

इससे पहले कि इस न्यायालय द्वारा आदेश पारित किया जा सके, विचार

डी.

कोविड-19 महामारी की स्थिति से संबंधित नकदी प्रवाह की समस्याओं और उसके बाद एक सामान्य निर्देश ए. एम. चटर्जी एंड ओ. आर. एस. जारी किया गया था।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

उत्तर प्रदेश राज्य सरकार द्वारा 09.06.2020 पर अधिकारियों द्वारा ली जाने वाली ब्याज दर को कम करना।

10.06.2020 पर इस न्यायालय द्वारा इस मामले में आदेश पारित किया गया था जिसकी सुनवाई 27.5.2020 पर हुई थी। आदेश के पैराग्राफ 31 में विद्वान प्राप्तकर्ता की रिपोर्ट के बारे में बताया गया है, जबकि आदेश के पैराग्राफ 32 में ऐस ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा दायर आई. ए. को संदर्भित किया गया है और उक्त समूह से संबंधित तथ्य पैराग्राफ 32 और 33 में दिए गए हैं। यह देखने के बाद कि ब्याज की दर कम हो गई है, इस न्यायालय ने निर्देश जारी किए कि बकाया प्रीमियम पर ब्याज "ऐसे सभी मामलों में प्राप्त किया जाना है" 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से होना चाहिए। उक्त आदेश दिनांक 10.06.2020 के प्रासंगिक पैराग्राफ

वे इस प्रकार थेः

" रे में। 2020 का आई. ए. सं. 49139 (नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा बकाया राशि पर ब्याज प्राप्त किया जाना)

31. सीखा प्राप्तकर्ता ने बताया है कि इसकी कमी है स्थानीय प्राधिकरणों/बैंकों/ऋणदाताओं के बकाया के बारे में स्पष्टता। इसमें है।

प्रस्तुत किया गया है कि इस तरह के बकाया के संबंध में उचित छूट और रियायतें दी जानी चाहिए।

32. ऐस समूह द्वारा दायर अंतर्वर्ती आवेदन में

कंपनियों, पूरे नोएडा और ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में डेवलपर्स द्वारा सामना की जाने वाली अनिश्चित स्थितियों की ओर इशारा किया गया है। यह प्रस्तुत किया जाता है कि पिछले दशक में आर्थिक मंदी के बाद, पूरा अचल संपत्ति क्षेत्र नीचे चला गया है और तीव्र वित्तीय संकट का सामना कर रहा है और अपने अस्तित्व के लिए संघर्ष कर रहा है। परियोजनाएं अधूरी हैं, विभिन्न मुकदमे थे जिनसे भारी वित्तीय प्रभाव पड़ा और परियोजनाओं का वितरण नहीं हुआ, जो अचल संपत्ति क्षेत्र की दयनीय स्थिति को दर्शाता है। कई मुद्दों को इंगित किया गया है, जो डेवलपर्स की परेशानियों को बढ़ा रहे हैं। ऐसा माना जाता है कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा आदि क्षेत्रों में बुक किए गए फ्लैटों की डिलीवरी न होने के कारण डेवलपर्स और घर खरीदार दोनों प्रतिकूल रूप से प्रभावित होते हैं।

33. एस ग्रुप ऑफ कंपनीज ने उपरोक्त क्षेत्रों में अधिकारियों से 2010 और 2015 की अवधि के बीच भूखंड प्राप्त किए। नोएडा प्राधिकरण रुपये की दर से अतिरिक्त मांग उठा रहा है। 600 प्रति वर्ग मीटर, जबकि ग्रेटर नोएडा [2022] 9 एस. सी. आर.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

प्राधिकरण रुपये की दर से मांग बढ़ा रहा है। 1700 प्रति वर्ग

मीटर। मंदी के कारण, इस क्षेत्र में काम करने वाले डेवलपर्स घर खरीदारों से समय पर आवश्यक राशि प्राप्त करने में सक्षम नहीं थे। किसी न किसी कारण से परियोजनाओं का विकास कार्य रुका हुआ था। अधिकारी अत्यधिक ब्याज और दंडात्मक ब्याज लगा रहे हैं, जो तेजी से बढ़ रहा है, जिसकी परिणति भारी बकाया में हो रही है, और कुछ मामलों में, आवंटित भूमि की लागत एक समय की अवधि में आवंटन के समय मूल रूप से निर्धारित की गई लागत से दोगुनी हो गई है और उस पर ब्याज और दंडात्मक ब्याज जोड़ने के बाद भूमि का प्रीमियम कई गुना बढ़ गया है, और अन्य देनदारियों को भी निर्धारित किया गया है। शुरू में निर्धारित परियोजनाओं को पूरा करने में भी काफी देरी हो रही है। इस प्रकार निर्माण में देरी के कारण परियोजना को पूरा करने की लागत कई गुना बढ़ गई है और इसके परिणामस्वरूप महत्वपूर्ण निर्माण घटकों, सामग्री और श्रम की कीमतों में भी वृद्धि हुई है। सेवा कर का बोझ

और अन्य उपकर और वैधानिक शुल्कों में भी कई गुना वृद्धि हुई है। हालाँकि विभिन्न कंपनियाँ निर्माण को बढ़ाने में कामयाब रहीं, लेकिन मूल रूप से आवंटित भूमि की लागत दोगुनी हो गई है। विभिन्न हस्तक्षेपकारी कारकों के कारण अचल संपत्ति क्षेत्र वित्तीय संकट का सामना कर रहा है। ब्याज दर में भी काफी कमी आई है। देरी के कारण, मई के मामलों में उपभोक्ता मंचों द्वारा धनवापसी का आदेश भी पारित किया गया है, जो है

2010 से ही ब्याज दरों में क्रमिक और लगातार गिरावट आ रही है। हालांकि, प्राधिकरणों की ब्याज दरें देश की मौजूदा आर्थिक स्थिति के विपरीत अत्यधिक बनी हुई हैं। अधिकारियों द्वारा ली जाने वाली ब्याज दरें बहुत अधिक हैं। इसके अलावा, विलंबित भुगतान पर दंडात्मक ब्याज भी जोड़ा जाता है। दरें 11 प्रतिशत से बढ़ाकर 14% -15% से 18% -23% प्रति वर्ष कर दी गई हैं। 34. इसे एस. बी. आई. एम. सी. एल. आर. (मार्जिनल कॉस्ट ऑफ फंड्स बेस्ड लेंडिंग रेट) द्वारा जमा किया जाता है और तीन वर्षों के लिए ब्याज की दर 7 प्रतिशत से 8 प्रतिशत है और पिछले छह महीनों में यह घटकर 7.85% हो गई है। यदि एस. बी. आई. एम. सी. एल. आर. की आधार दर की तुलना ए. एम. चटर्जी एंड ओ. आर. एस. से की जाती है।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

नोएडा और ग्रेटर नोएडा द्वारा ली जाने वाली ब्याज दर अधिकारियों, कोई भी आसानी से पता लगा सकता है कि पिछले कुछ वर्षों में इसमें भारी कमी आई है और पिछले दस वर्षों में यह 7.5% से 8.15% के बीच है। एस. बी. आई. की आधार दर पर दर और ऐतिहासिक आंकड़े दर्ज किए जाते हैं।

सावधि जमा और वर्तमान में, यह केवल 6 प्रतिशत से 7 प्रतिशत के बीच है। हालाँकि, नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों ने विभिन्न प्रकार की भूमि के साथ-साथ विवादित भूमि आवंटित करने के बावजूद अन्य मुद्दे, या तो अत्यधिक ब्याज दर को कम करने या ब्याज को पूरी तरह से माफ करने के लिए कोई कदम उठाने में विफल रहे और अन्य

भूमि के भुगतान में देरी और चूक के कारण शुल्क

देय राशि। डेवलपर्स और आवेदकों और घर खरीदारों ने भारी राशि का भुगतान करके भूमि पर मूल्यवान अधिकार हासिल कर लिया है। विकासकर्ताओं ने अपनी शिकायतों के निवारण के लिए संबंधित अधिकारियों से संपर्क करके कई प्रयास किए हैं। तब तक

तारीख तक, कोई समाधान नहीं हुआ है। न तो अधिकारियों ने और न ही राज्य सरकार ने इन मुद्दों को गंभीरता से लिया है। ब्याज का मुद्दा बड़े पैमाने पर जनता, विशेष रूप से घर खरीदारों और अधिकारियों के अलावा बैंकों और वित्तीय संस्थानों के हितों को प्रभावित करता है। भुगतान करना संभव नहीं है उनकी देनदारियाँ। वर्तमान में, कोविड-19 महामारी और भारत में इसके प्रकोप के मद्देनजर, पूरे देश में एक निरंतर महामारी है

तालाबंदी। बिल्कुल कोई व्यवसाय नहीं हुआ है और

अचल संपत्ति क्षेत्र को नुकसान और क्षति, जो आम तौर पर दिल्ली/एन. सी. आर. क्षेत्र में अनिश्चित स्थिति में है। इसलिए, प्रार्थना की गई है कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के भूमि बकाया के पुनर्भुगतान में ब्याज घटक की पूर्ण माफी होनी चाहिए, और पट्टे के किराए और प्रीमियम के लिए भुगतान अनुसूची को बढ़ाया जा सकता है। यह आगे प्रस्तुत किया जाता है कि विभिन्न कंपनियों ने उत्पादन बंद कर दिया है लॉकडाउन के कारण निर्माण/निर्माण सामग्री। अधिकांश मजदूर अपने गृह राज्यों में वापस चले गए हैं, जिसके परिणामस्वरूप मजदूरों की कमी हो गई है। संक्षेप में, यह प्रस्तुत किया जाता है कि अचल संपत्ति क्षेत्र संकट का सामना कर रहा है, और विभिन्न उपरोक्त कारणों से, परियोजनाओं को पूरा करने की समय सीमा को स्थगित किया जा सकता है [2022] 9 एस. सी. आर.

परियोजनाएं। 36. हम प्रार्थना संख्या पर विचार कर रहे हैं। 1 और आई. ए. के 2

नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा बकाया राशि पर ब्याज की वसूली के संबंध में।

37. एस. बी. आई. एम. सी. एल. आर. की दरें वर्ष 2020 में घटाकर 7.45% कर दी गई हैं, जो वर्ष 2016 में 8.95% थी। यह स्पष्ट है कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण, बकाया बकाया पर, ऐसी सभी परियोजनाओं से बकाया, अर्ध-वार्षिक चक्रवृद्धि के साथ 15 प्रतिशत प्रति वर्ष जैसी अत्यधिक दर पर ब्याज की वसूली कर रहे हैं और इसके अलावा समय-समय पर निर्धारित राशि पर दंडात्मक ब्याज की भी वसूली कर रहे हैं।

38. हमने नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा दिए गए 23.7.2019 के फैसले में उल्लेख किया है कि 2005 के बाद, विभिन्न समूह आवासों को 114 भूखंड आवंटित किए गए थे।

समाज। 81 भूखंडों को कुल प्रीमियम के 10 प्रतिशत के भुगतान पर कब्जा सौंप दिया गया था। 29 81 में से परियोजनाएं पूरी हो चुकी थीं। पहले आवंटित अन्य 33 में से 11 पूरे हो चुके थे और 7 ने आंशिक रूप से पूरा होने के प्रमाण पत्र प्राप्त किए थे। इस प्रकार, यह स्पष्ट है कि 60 प्रतिशत से अधिक परियोजनाएं अब तक नहीं बन पाई हैं। हमने यह भी नोट किया है कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों ने यह कदम नहीं उठाया विभिन्न कारणों से पट्टों की समाप्ति। बड़ी संख्या में घर खरीदार अब लगभग इंतजार कर रहे हैं

मकानों को पूरा करने के लिए पिछले 8 से 10 वर्ष या उससे अधिक। इस बात में कोई विवाद नहीं है कि रियल एस्टेट क्षेत्र को वर्तमान में झटका लगा है। यह देश के सकल घरेलू उत्पाद में योगदान देता है। चूंकि बड़ी संख्या में परियोजनाएं नहीं आई हैं, साथ ही नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण इसे साकार नहीं कर पाए हैं

ऐसी परियोजनाओं से उनका बकाया जो पिछले कई वर्षों से जमा किया जा रहा है, साथ ही घर खरीदारों के हितों में भी हस्तक्षेप हुआ है। यहां तक कि उन भूखंडों पर भी जहां 2005 से भूमि आवंटित की गई थी, परियोजनाएं अभी तक पूरी नहीं हुई हैं, हालांकि खरीदारों ने अपने पैसे का भुगतान कर दिया है। नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण ए. एम. चटर्जी एंड ओ. आर. एस. पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं कर रहे हैं।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

" 72. हमारी राय में, यदि अचल संपत्ति व्यवसाय को भारत में टिके रहना है, तो इसे जनता के प्रति जवाबदेह होना चाहिए और बिल्डरों/प्रवर्तकों में व्यक्त विश्वास को बनाए रखना आवश्यक है। उन्हें न केवल घर खरीदारों द्वारा भारी राशि का भुगतान किया गया है, बल्कि उन्हें नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा घरों के निर्माण के लिए पट्टे पर दी गई सार्वजनिक भूमि के लिए भी बड़ी राशि का भुगतान करना पड़ता है। आबंटन के समय 10 प्रतिशत राशि का भुगतान करके अधिकारियों द्वारा उन्हें रियायती आधार पर भूमि दी गई है। बिल्डरों को सार्वजनिक/घर खरीदारों के साथ-साथ अधिकारियों और बैंकरों के प्रति जवाबदेह होना चाहिए। यह आश्रय स्थल से संबंधित आवास की जरूरतों से संबंधित मामला है, इस तरह की गतिविधि सार्वजनिक महत्व की है क्योंकि अचल संपत्ति क्षेत्र की पूर्ति में महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है। आवास अवसंरचना की आवश्यकताएँ।

. विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि भले ही ई-बिल्डर ने मूल्य के मूल्यांकन को शामिल किया हो, जिसमें शामिल हैंभूमि की कीमत, पट्टा विलेख और अधिकारियों [2022] 9 एस. सी. आर.

अप्रभावित रहेंगे। एक प्रार्थना की गई थी कि अधिकारियों को ब्याज की अपनी राशि की वसूली करने की स्वतंत्रता दी जा सकती है

पट्टा विलेख के तहत संविदात्मक रूप से सहमत दर पर बिल्डर। यह.

अंत में और सही ढंग से बताया गया कि न्यायालय ब्याज की उचित दर तय कर सकता है। वर्तमान परिदृश्य को ध्यान में रखते हुए, हम महसूस करते हैं कि उपरोक्त निवेदन उचित है। 42. अचल संपत्ति की वर्तमान स्थिति को ध्यान में रखते हुए, परियोजनाएं रुकी हुई हैं, और ऐसी आवास परियोजनाओं को बढ़ावा देने के लिए और मुख्य रूप से घर खरीदारों की दुर्दशा को देखते हुए और जैसा कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा बताया गया है कि 2005 से 114 भूखंड आवंटित किए गए थे, अधिकांश परियोजनाएं अधूरी हैं।

बकाया प्रीमियम और अन्य बकाया पर ब्याज की दर को ऐसे सभी मामलों में 8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से प्राप्त करने का निर्देश दें और नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों को पुनर्गठन करने दें।

पुनर्भुगतान अनुसूची ताकि उस राशि का भुगतान किया जाए और नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण इसे प्राप्त करने में सक्षम हों। जहां तक उचित समय सीमा की बात है, हम पक्षों को सुनना चाहेंगे। भुगतान करने में विफल रहने की स्थिति में दी गई रियायत वापस ले ली जाएगी। हालांकि, साथ ही, नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण यह भी सुनिश्चित करेंगे कि न केवल किश्तें/धन जमा किया जाए, बल्कि ऐसी सभी परियोजनाएं निर्धारित समय के भीतर पूरी की जाएं।

एफ. अधिकारियों की ओर से स्पष्टीकरण के लिए एक आवेदन तुरंत 15.6.2020 पर भेजा गया था। इस आवेदन में दावा की गई प्रमुख राहत यह थी कि 10.06.2020 दिनांकित आदेश को केवल संभावित रूप से सक्रिय घोषित किया जाए। इस मामले की सुनवाई 19.08.2020 पर हुई जब इस न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आदेश पारित किया गया थाः

एस. बी. ए. आर. दर 01.01.2010 से 30.06.2010 तक लागू थी और उसके बाद, जो दर लागू थी उसे आधार कहा जाता था। दर (डब्ल्यू. ई. एफ. 01.07.2010 से 31.03.2016)। दरों का विवरण शपथ पत्र के अनुलग्नक I में दिया गया है।

इन परिस्थितियों में, चूंकि एम. सी. एल. आर. दर पूरी अवधि के लिए उपलब्ध नहीं है और हमारे आदेश का इरादा यह था कि दर के. आर. ए. एम. चटर्जी और ओ. आर. एस.।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

बैंक द्वारा प्रभार्य भुगतान करना पड़ता है, हम आदेश को संशोधित करते हैं प्रभाव कि 01.01.2010 से 30.06.2010 तक की दर SBAR होगी,

जैसा कि अनुलग्नक I के अनुच्छेद 1 में निर्दिष्ट किया गया है और उसके बाद,

उस पैराग्राफ में दी गई आधार दर के साथ लागू होगी 01.07.2010 से 31.03.2016 तक और उसके बाद, एमसीएलआर

01.04.2016 के बाद से लागू होगा, जैसा कि आदेश दिया गया है इस न्यायालय द्वारा।

दिनांकित 10.07.2020 आदेश को संशोधित/स्पष्ट किया गया है

उपरोक्त सीमा "।

जी.

2020 का आई. ए. संख्या 80560 तब अधिकारियों द्वारा दायर किया गया था।

इस दलील के साथ कि इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के परिणामस्वरूप संविदात्मक दर पूरी तरह से ओवरराइड हो गई थी और बिल्डरों को अब ब्याज का भुगतान करना होगा

9. 5 प्रतिशत की दर से। इस न्यायालय द्वारा 25.8.2020 पर पारित आदेश से पता चलता है कि

एच.

वनों से आच्छादित दो आदेशों का उल्लेख करने के बाद, यह निम्नानुसार देखा गयाः

" यह स्पष्ट है कि 10.06.2020 दिनांकित आदेश है

'दंडात्मक किराया' का एहसास न करने के साथ-साथ यह चक्रवृद्धि के आधार पर नहीं, बल्कि सरल ब्याज दर वसूलने के लिए है। हमने प्रति वर्ष ब्याज निर्देशित किया है। हम स्पष्ट करते हैं कि यह सरल दर है।

ब्याज जो समय-समय पर लागू हो सकता है

वर्ष के दौरान। नोएडा/द्वारा पालन किए जाने वाले आदेश

तदनुसार ग्रेटर नोएडा। मांग होनी चाहिए निगरानी की जा रही है। मांग को संशोधित किया जाए और नई मांग की जाए।

आदेश की सच्ची भावना में बनाया गया।

उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, आवेदन का निपटारा कर दिया जाता है।

3. इन परिस्थितियों में, तत्काल आवेदन किए गए हैं

ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण और नोएडा प्राधिकरण की ओर से 10.06.2020,19.08.2020 और 25.08.2020 दिनांकित आदेशों को वापस लिया गया

डी इस न्यायालय द्वारा। इसे 2020 के आई. ए. No.108696 में प्रस्तुत किया गया है।

:

" 5.यह प्रस्तुत किया जाता है कि पहली बार में, आदेशों में कोई प्रावधान नहीं है

संविदात्मक हित को ओवरराइड करने के लिए न्यायशास्त्रीय आधार और वह

केवल आवेदक के संबंध में भी। अनेक प्रकार के हैं।

वस्तुओं की आपूर्ति के संबंध में पक्षों द्वारा किए गए अनुबंध [2022] 9 एस. सी. आर.

और सेवाएँ। इन सभी अनुबंधों में ब्याज के प्रावधान हैं। संविदात्मक आधार पर चक्रवृद्धि ब्याज की वसूली न केवल भारत में अच्छी तरह से स्थापित है, बल्कि अंतरराष्ट्रीय स्तर पर भी अच्छी तरह से स्थापित है। किसी अनुबंध के तहत ब्याज लेना पक्षों के बीच बातचीत का विषय है और एक बार अनुबंध हो जाने के बाद अनुबंध की पवित्रता को इसके बिना इस तरह से नहीं छोड़ा जा सकता है। के संबंध में किसी भी पर्यवेक्षण अवैधता को स्थापित किया जा रहा है

अनुबंध की कोई भी अवधि।

7. इस माननीय न्यायालय के कई निर्णयों में दोहराया गया स्थापित कानून यह है कि जब कोई व्यक्ति किसी संपत्ति के लिए बोली लगाता है या

8. अंत में, यदि किसी अनुबंध की कोई अवधि अवैध पाई जाती है, तो अनुबंध को इस तरह से सुलझाया जाना चाहिए ताकि दोनों पक्षों को क्षतिपूर्ति मिल सके। एक व्यक्ति जिसे सरकार से संबंधित संपत्ति अधिग्रहित की गई है, वह अनुबंध के एक तत्व को रद्द नहीं कर सकता है और विशेष रूप से वहां नहीं जा सकता है जहां संपत्ति के अधिग्रहण के लिए विचार का एक हिस्सा होने के नाते तत्व इतना महत्वपूर्ण है। 9. यहां तक कि "अन्याय" और इसके मूल्यांकन के मामले में भी, इस माननीय न्यायालय द्वारा दिए गए आदेश, सम्मानपूर्वक प्रस्तुत किए जाते हैं, एक गहरे त्रुटिपूर्ण आधार पर आधारित हैं कि आवेदक जैसे संस्थान बैंकों के बराबर हैं और उन्हें बैंकों द्वारा ली जाने वाली आधार दरों की तुलना में ब्याज दरें लेनी चाहिए। जिन दरों पर अब ब्याज लेने का निर्देश दिया गया है, वे दरों से बहुत कम हैं।

वर्तमान समय में भी राष्ट्रीयकृत बैंकों द्वारा बिल्डरों को ऋण देने के लिए शुल्क लिया जाता है। उदाहरण के लिए बैंक ऑफ बड़ौदा 13.2% ब्याज लेता है और कुछ लेनदेनों में केनरा बैंक ने 2020 में दिए गए ऋणों के संबंध में भी 16.05% पर ब्याज लिया है।

10. आवेदक भूमि के प्रीमियम पर 11 प्रतिशत ब्याज ले रहा है और इसकी गणना 16 छमाही किश्तों पर की जाती है। चक्रवृद्धि ब्याज की धारणा इस समझ पर आधारित है कि ब्याज के उद्देश्यों के लिए, किश्तों का भुगतान अवधि में किया जाएगा। इस प्रकार एक ब्याज दर, जिसके लिए तिमाही चक्रवृद्धि की आवश्यकता होती है, इस आधार पर ली जाती है कि प्रत्येक तिमाही में विचाराधीन राशि का भुगतान किया जा सकता है और यदि इसका भुगतान नहीं किया जाता है, तो यह KRAM CHATERJI & ORS है।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

अगली तिमाही आदि के लिए ब्याज की गणना के उद्देश्यों के लिए मूलधन में जोड़ा जाएगा। यदि वह राशि जिसका ब्याज एक तिमाही के दौरान लिया गया है, तिमाही के भीतर वापस कर दी जाती है, तो चक्रवृद्धि का कोई सवाल ही नहीं है।

11. आवेदक के मामले में, यदि प्रीमियम का अग्रिम भुगतान किया जाता है, तो किसी भी ब्याज का कोई सवाल ही नहीं है, भूमि के प्रीमियम के भुगतान के लिए लंबे समय का लाभ 11 प्रतिशत पर ब्याज के भुगतान की शर्तों पर है। संपत्ति के लिए बोली लगाने वाला कोई भी व्यक्ति अधिग्रहण के वाणिज्यिक मूल्य और मूल्य की गणना करते समय देय ब्याज को ध्यान में रखेगा। इस बात पर जोर दिया जाता है कि बिल्डर इन भूमि का अधिग्रहण वाणिज्यिक परियोजनाओं के लिए करेंगे न कि अपने घर बनाने के लिए।

12. एक बिल्डर जो आवेदक से संपत्ति प्राप्त करता है, वह वाणिज्यिक शर्तों पर ऐसा करता है जो बोलियां दिए जाने से पहले सार्वजनिक की जाती हैं। बिल्डर संपत्ति के विकास का वाणिज्यिक जोखिम उठाता है और परियोजना में किए गए पूरे लाभ को अपने पास रखता है। आवेदक को कोई लाभ नहीं है यदि बिल्डर उस समय की तुलना में अधिक लाभ कमाता है जब संपत्ति बेची गई थी। समान रूप से, इन संपत्तियों को निजी बिल्डरों को बेचने का उद्देश्य सरकार को जोखिम से मुक्त करना और

13. इस माननीय न्यायालय द्वारा दिए गए आदेशों का परिणाम, यह सम्मानपूर्वक प्रस्तुत किया गया है, व्यक्तिगत मामलों के तथ्यों की जांच किए बिना भी आवेदक को पूरी तरह से नकारात्मक पक्ष दिया गया है। 4. इसी तरह के प्रस्तुतिकरण 2020 के आई. ए. No.108670 में उन्नत हैं।

5. इन आवेदनों के जवाब में ऐस ग्रुप ऑफ कंपनीज ने कहाः

3. इस माननीय न्यायालय द्वारा दिनांकित 10.6.2020 आदेश और निर्णय के अवलोकन से यह स्थापित होता है कि उक्त आदेश को मंजूरी देते हुए पारित किया गया था।

पिछले लगभग 1 वर्षों से नोएडा और ग्रेटर नोएडा क्षेत्र के पूरे क्षेत्र में व्याप्त अनिश्चित स्थिति के कारण अचल संपत्ति क्षेत्र के अस्तित्व के लिए एक बार की रियायत।

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

4. यह रिकॉर्ड की बात है कि इस क्षेत्र में समग्र रूप से गंभीर अनिश्चित स्थिति सरकारी अधिकारियों के कारण पैदा हुई थी

स्थापित का उल्लंघन करते हुए भूमि अधिग्रहण करके नियमों का उल्लंघन किया गया किसानों के कहने पर विभिन्न और लंबे समय तक चलने वाले मुकदमों के लिए नियम और विनियम। विभिन्न पर्यावरणीय मुद्दे सामने आए

परियोजनाओं की निर्माण अवधि के दौरान, जिससे निर्माण गतिविधियों में लंबे समय तक ठहराव आता है। इन सभी कारकों के परिणामस्वरूप निर्धारित समय के भीतर परियोजनाओं को पूरा करने में भारी देरी हुई।

निर्माण अवधि। इससे भारी मौद्रिक नुकसान हुआ, महत्वपूर्ण विकास अवधि का नुकसान हुआ और डेवलपर्स के धन में भारी रुकावट आई। इन सभी कारणों ने इस क्षेत्र के पूरे अचल संपत्ति क्षेत्र को बुरी तरह से झकझोर दिया।

इसके अलावा, 250 से अधिक अन्य उद्योगों का समर्थन करने, सकल घरेलू उत्पाद में लगभग 20 प्रतिशत का योगदान करने और कृषि के बाद सबसे बड़ा रोजगार पैदा करने वाले होने के बावजूद, अचल संपत्ति क्षेत्र को कभी भी राज्य अधिकारियों द्वारा कोई रियायत नहीं मिली।

6. इस तथ्यात्मक पृष्ठभूमि में, दोहरे उद्देश्यों को पूरा करने के लिए दिनांक 2 का आदेश और निर्णय पारित किया गया था, अर्थात परियोजनाओं का समय पर निर्माण सुनिश्चित करने और यह सुनिश्चित करने के लिए कि प्राधिकरण भी समय पर अपना बकाया प्राप्त करें, माननीय न्यायालय ने सभी प्रकार की भूमि के सभी आवंटनकर्ताओं की ब्याज दर को कम करके एकमुश्त रियायत प्रदान की। उपरोक्त एकमुश्त रियायत इस माननीय न्यायालय द्वारा सभी प्रकार के आबंटियों और नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों के सभी पट्टाधारकों को समान रूप से प्रदान की गई है। इसे विशेष रूप से पैरा 39 में दर्ज किया गया है।

उक्त आदेश के अनुसार,

इस बात पर कोई विवाद नहीं है कि ब्याज की दर, जिस पर समझौते किए गए थे, कम हो गई है।

अब। वर्तमान ऋण दर बहुत कम है और भारतीय रिजर्व बैंक ने अर्थव्यवस्था को पुनर्जीवित करने के लिए कई कदम उठाए हैं। ऐसे परिदृश्य में, अधिकारियों द्वारा निर्धारित दर पर ब्याज का भुगतान करना कभी भी संभव नहीं होगा और दंडात्मक भी। संबंधित अधिकारियों द्वारा ब्याज का एहसास किया जाना।

7. इसलिए, दिनांकित 10.6.2020,19.08.2020 और 25.08.2020 के आदेशों को वापस लेने की मांग करने वाला तत्काल आवेदन प्रत्यक्ष है।

कानून में बुरा और गुणों से रहित। इसके अलावा, आदेश और निर्णय के. आर. एम. चटर्जी और ओ. आर. एस.।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

इस माननीय न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 10.06.2020 को नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा दायर एक समान और समान आवेदन पर दिनांक 10.07.2020 के एक आदेश के माध्यम से विधिवत संशोधित/स्पष्ट किया गया था। 6. 10.07.2020 दिनांकित आदेश जिसे संदर्भित किया गया है, था

प्रभाव के बाद।

" आई. ए. नं. 59415 2020 का और 2020 का 59400।

ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण की ओर से पेश हुए भारत के विद्वान सॉलिसिटर जनरल श्री तुषार मेहता द्वारा की गई प्रार्थना पर विचार किया गया और श्री मुकल रोहतगी, विद्वान वरिष्ठ वकील, की ओर से पेश हुए

नोएडा प्राधिकरण।

यह प्रस्तुत किया गया कि 09.06.2020 दिनांकित आदेश पारित हो गया

8 प्रतिशत ब्याज के संबंध में संभावित बनाया जाए। यह भी बताया गया कि सरकार ने भुगतान किए जाने वाले एस. बी. आई. ऋण दर पर दर निर्दिष्ट की है। उसके अनुसार, भुगतान किया जाने वाला बकाया आता है 8. 5% तक।

ब्याज की दर। यह स्पष्ट किया जाता है कि एस. बी. आई. एम. सी. एल. आर. दर 1.1.2010 से लागू की जाएगी और दर के अनुसार पिछले बकाया का भुगतान किया जाएगा।

समझौते में प्रदान किया गया। नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण एक महीने के भीतर बकाया राशि का भुगतान करेंगे। 25 % बकाया राशि की राशि 3 महीने के भीतर जमा की जाएगी और शेष राशि आज 31 से एक साल के भीतर जमा की जाएगी, ऐसा न करने पर रियायती दर रहेगी।

वापस ले लिया। तदनुसार आवेदनों का निपटारा किया जाता है।

7. रेटेक बिल्डटेक (इंडिया) प्राइवेट की ओर से दायर जवाब में भी इसी तरह के दावे किए गए हैं। लि. उक्त कंपनी के अनुसार,इस न्यायालय द्वारा जारी की गई राशियों के संदर्भ में बकाया राशियों को समायोजित करने का हकदार है। सुप्रीम कोर्ट रिपोर्ट द्वारा पूरी की गई परियोजनाओं का विवरण

[202

2] 9 एस सी आर।

उक्त कंपनी को उत्तर में निम्नानुसार संदर्भित किया गया है:

" एम. कि आवेदक कंपनी ने अपनी समूह कंपनियों के माध्यम से

समूह के विकास के लिए निम्नलिखित भूखंड आवंटित किए गए

आवास परियोजनाओं के साथ-साथ आवेदक की प्रगति

उक्त परियोजनाएं:

परियोजना का नाम &

आवंटन

में से

ति

थि

प्लॉट नं. &

$ 1 .

स्थान

कंपनी

टोपियों की संख्या

नहीं।

आ

बंटन और

निर्मित।

प

ट्टा विलेख

2

6.12.2008 /

1 .

ई-11

प्रतीक

प्रतीकफेडोरा

सेक्टर-61,

बिल्डटेक

251

3

1.12.2008

(भारत) Pvt.Ltd।

नोएडा

प्रतीक स्टाइलोम

2 .

जीएच-04/बी

प्रतीक

0

8.03.2010 /

बिल्डटेक

सेक्टर

545

3

1.03.2010

(भारत)

45 ,

नोएडा

प्राइवेट

. लि.

प्रतीक लॉरेल

1

0.12.2009 /

3 .

जीएच-01

प्रतीक

सेक्टर

रियाल्टार

1530

0

7.01.2010

120 ,

भारतीय

aPvt. लि.

नोएडा

जीएच-01

प्रतीक

प्रतीक विस्टेरिया

3

1.03.2010 /

4 .

रियाल्टार

सेक्टर

1800

2

6.05.2010

भारतीय

77 ,

aPvt. लि.

नोएडा

0

2.02.2012 /

प्रतीक

प्रतीक इमारत

5 .

जीएच-01/ए

इन्फ्राप्रोजेक्ट्स

(बीटा-II)

423

1

5.02.2012

सेक्टर

इंडिया प्रा. लि.

107 ,

नोएडा

उसी प्रबंधन के तहत आने वाली कंपनी प्रतीक रियल्टर्स (इंडिया) प्राइवेट लिमिटेड की ओर से भी अपनी परियोजनाओं के संबंध में निम्नलिखित विवरण देते हुए जवाब दाखिल किया गया है।

" एम. कि आवेदक कंपनी को अपनी समूह कंपनियों के माध्यम से समूह के विकास के लिए निम्नलिखित भूखंड आवंटित किए गए हैं

आवास परियोजनाओं के साथ-साथ आवेदक की प्रगति

उक्त परियोजनाएं:

बिक्रम चटर्जी और ओआरएस। वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

परियोजना का नाम

$ 1 . प्लॉट नं. &

आवंटन

ति

थि

नहीं। स्थान

कंपनी

& की संख्या

आ

वंटन

फ्लैट

निर्मित।

1 .

ई-11

प्रतीक

प्रतीक

26

.12.2008 /

फेडोरा

बिल्डटेक

सेक्टर

31

.12.2008

251

61 .

(भारत) Pvt.Ltd।

नोएडा

2 .

जीएच-04/बी

प्रतीक

प्रतीक

08

.03.2010 /

स्टाइलोम

बिल्डटेक

31

.03.2010

सेक्टर

(भारत) प्रा. लि.

545

45 ,

नोएडा

10

.12.2009 /

जीएच-01

3 .

प्रतीक रियल्टर्स

प्रतीक

लॉरेल

इंडिया प्रा. लि.

07

.01.2010

सेक्टर

1530

120 ,

नोएडा

31

.03.2010 /

प्रतीक

4 .

जीएच-01

प्रतीक रियल्टर्स

इंडिया प्रा. लि.

विस्टेरिया

26

.05.2010

सेक्टर

1800

77 ,

नोएडा

प्रतीक

02

.02.2012 /

प्रतीक प्रतीक

5 .

जीएच-01/ए

(बीटा-II)

इमारत

इन्फ्राप्रोजेक्ट्स

1

5.02.2012 "

इंडिया प्रा. लि.

423

सेक्टर

107 ,

नोएडा

रु. की राशि। 23.78 करोड़ इनकी ओर से बकाया हैं।

दो समूह कंपनियों को दिनांकित 28.3.2020 प्रतिनिधित्व के साथ निविदा दी गई थी। हालांकि, नोएडा प्राधिकरण की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई।

8. प्रत्युत्तर में, इसे नोएडा प्राधिकरण की ओर से प्रस्तुत किया जाता है

इसके अंतर्गतः

(ए) तत्काल आवेदन दाखिल करने से पहले, अधिकारियों

वे इस बात का अंदाज़ा नहीं लगा पाए कि कितना वित्तीय नुकसान हुआ है संविदात्मक दर में कमी आने पर उन्हें

ब्याज। ऐस ग्रुप ऑफ कंपनीज को आवंटित भूखंडों में

अकेले ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा, वित्तीय नुकसान होगा रु. तक हो। 55.41 करोड़।

सी आर।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

के संबंध में ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण को वित्तीय नुकसान

(बी)

सभी समूह आवास परियोजनाएं 4279/- करोड़ रुपये से अधिक की होंगी।

करोड़, जबकि नोएडा प्राधिकरण के लिए वह अधिक होगा

3, 000 करोड़ रुपये से अधिक।

(ग) विलंबित भुगतान की सुविधा का लाभ उठाने के लिए ब्याज की दर

बिल्डरों द्वारा किश्त पर इसके अनुरूप था

ब्याज की दर जो बैंकों द्वारा ली गई थी। द.

आबंटन में विवरणिका में ब्याज दर का खुलासा किया गया था।

पत्र और परिणामी पट्टा विलेख में। कहा गया दर थी

पार्टियों द्वारा खुली आँखों से कार्य किया गया।

((घ) अनुबंध दर में कमी के लिए कोई सामग्री नहीं थी।

ऐस समूह द्वारा जो कहा गया था उसे छोड़कर ब्याज का कंपनियाँ जब उनके द्वारा पसंद किया गया आवेदन आया

इस न्यायालय द्वारा अनुमति दी गई।

(ई) ऐस ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा यह खुलासा नहीं किया गया था कि वे

वास्तव में अपने फ्लैट खरीदारों के ब्याज पर कर लगा रहे थे 18 प्रतिशत की दर।

9. यह प्रत्युत्तर दोनों प्राधिकरणों की ओर से रुख को दर्शाता है।

10. नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों की ओर से पेश हुए श्री हरीश

श्री अल्वे और श्री रवींद्र कुमार को पता चला है कि वरिष्ठ अधिवक्ताओं ने

अन्य बातों के साथ-साथः

(ए)

10.06.2020 दिनांकित आदेश के लिए दीक्षा का बिंदु एक था विद्वान न्यायालय प्राप्तकर्ता का दिनांक 22.5.2020 और द्वारा नोट

कंपनियों का और फ्लैट खरीदारों से उनका कोई लेना-देना नहीं था आम्रपाली समूह के अलावा अन्य बिल्डरों द्वारा शुरू की गई परियोजनाएं

कम्पनियों से।

(बी)

27.5.2020 पर, ऐस समूह द्वारा पसंद किया जाने वाला एक अनुप्रयोग 2020 की आई. ए. No.49139 होने वाली कंपनियां पहले सूचीबद्ध थीं।

न्यायालय पहली बार जब इस न्यायालय को प्रसन्न किया गया था

नोटिस जारी करें। मामला 3.6.2020 तक स्थगित कर दिया गया जब इस न्यायालय द्वारा निम्नलिखित आदेश पारित किए गए थेः

... हमने आवेदन पर विचार किया है (आई. ए. सं. 49139 /

2020) ब्याज भाग के संबंध में। हम पहले से ही

ब्याज और इस आवेदन से संबंधित अन्य मामले को सुना

ब्याज भाग के संबंध में सुना और आरक्षित किया जाता है।

99 1 चटर्जी और ओआरएस। वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

ऐस ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा पसंद किया गया आवेदन। सुपरटेक ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा 2020 के आई. ए. No.74824 द्वारा इसी तरह की राहत के लिए अनुरोध करने वाले एक आवेदन पर इस न्यायालय द्वारा अपने दिनांक 13.8.2020 के आदेश में निम्नानुसार विचार किया गया थाः

" आई. ए. नहीं। 74824 2020 का

इस आवेदन को उचित मंच के समक्ष उचित उपचार का लाभ उठाने की स्वतंत्रता के साथ वापस लेने की अनुमति है न कि इस याचिका में।

इस याचिका में आवेदन पर विचार नहीं किया जाएगा। तदनुसार, आवेदन को वापस लिए जाने के रूप में खारिज कर दिया जाता है।

ब्याज दर में कमी के संबंध में इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों का पालन न करने का आरोप लगाते हुए बिल्डरों में से एक की ओर से दायर 2020 की अवमानना याचिका (आईडी1,526 और 527) का निपटारा किया गया।

न्यायालय निम्नानुसारः

" अवमानना याचिका (सिविल) सं। 525/2020 , 526/2020 और

527/2020

सुना है।

हमारे विचार में, कोई विशेष अवमानना नहीं की जाती है। अवमानना याचिकाकर्ताओं के मामले में निर्देश जारी किए गए थे।

इसलिए, अवमानना याचिकाओं को कानून में उपलब्ध उचित कार्यवाही दायर करने की स्वतंत्रता देते हुए बंद कर दिया जाता है।

इसके बाद, कुछ इच्छुक बिल्डरों द्वारा दिए गए इसी तरह के आवेदन पर इस न्यायालय द्वारा 21.9.2020 दिनांकित अपने आदेश को निम्नानुसार निपटाया गयाः

" वी. इन रेः रुचि की दर एन. ओ. आई. डी. ए. और ग्रेटर एन. ओ. आई. डी. ए. द्वारा बकाया राशि पर प्राप्त की जाने वाली ब्याज दर से संबंधित विषय पर विचार करते हुए, इस न्यायालय ने अपने दिनांक 10.06.2020 के आदेश में निम्नलिखित टिप्पणी की थीः

अधिकारियों द्वारा निर्धारित दर और संबंधित अधिकारियों द्वारा प्राप्त दंडात्मक ब्याज भी। घर खरीदार निवेश का लाभ प्राप्त करने में सक्षम नहीं हैं और कानूनी स्वामित्व से वंचित हैं। फ्लैटों से।

एक्स एक्स एक्स

42. अचल संपत्ति की वर्तमान स्थिति को ध्यान में रखते हुए, परियोजनाएं रुकी हुई हैं, और ऐसी आवास परियोजनाओं को बढ़ावा देने के लिए और मुख्य रूप से घर खरीदारों की दुर्दशा को देखते हुए और नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों द्वारा नियुक्त किए गए 114 भूखंडों को 2005 से आवंटित किया गया था।

अधूरे हैं; हम उस पर ब्याज की दर का निर्देश देते हैं

सभी में प्राप्त होने वाले प्रीमियम और अन्य बकाया राशि को समझना

8 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ऐसे मामले और नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों को इसका पुनर्गठन करने दें।

पुनर्भुगतान अनुसूची ताकि राशि का भुगतान किया जाए और नोएडा और

ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण इसे महसूस करने में सक्षम हैं। जहां तक उचित समय सीमा की बात है, हम पक्षों को सुनना चाहेंगे कि भुगतान करने में विफल रहने की स्थिति में दी गई रियायत वापस ले ली जाएगी। हालाँकि, साथ ही, नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण यह भी सुनिश्चित करेंगे कि न केवल

किश्तें/धन जमा किया जाता है, लेकिन ऐसी सभी परियोजनाएं भी हैं -

निर्धारित समय के भीतर पूरा किया गया।

आगे के लाभों के लिए प्रार्थना या प्रार्थना करना। कुछ अवसरों पर हमारा अनुभव रहा है कि ये अनुप्रयोग अपनाते हैं।समय की एक महत्वपूर्ण अवधि, जिसके परिणामस्वरूप आम्रपाली परियोजनाओं के पूरा होने के बाद के. आर. ए. एम. चटर्जी और ओ. आर. एस. से जुड़े मुद्दे मुख्य रूप से मायने रखते हैं।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

दरकिनार कर दीजिए। इसलिए हम निर्देश देते हैं कि इसके बाद रजिस्ट्री आम्रपाली से संबंधित पीठ के समक्ष सुनवाई और सूचीबद्ध नहीं करेगी।

परियोजनाएं, ब्याज की दर से संबंधित मुद्दे पर कोई भी आवेदन

नोएडा/ग्रेटर नोएडा के बकाया पर शुल्क लिया जाए

और बिल्डरों/डेवलपर्स से कोई अन्य संबद्ध विषय जो आम्रपाली परियोजनाओं से जुड़े नहीं हैं। सभी वार्ताकार

इसलिए बिल्डरों/डेवलपर्स के आवेदनों का निपटारा किया जाता है।

बिना किसी आदेश के लेकिन संबंधित को उपाय आरक्षित करना

आवेदक उचित कार्रवाई करें जैसा कि कानून में खुला है। (जी) संबंधित बिल्डरों द्वारा प्राधिकरण को देय ब्याज की दर वह थी जिसकी उत्पत्ति आवंटन पत्र, पट्टा विलेख में थी और इस प्रकार इसकी जानकारी थी -

यह उपभोक्ताओं द्वारा देय मूल्य का हिस्सा है। किसी भी स्तर पर, बिल्डरों में से कोई भी दर से दुखी नहीं था ब्याज।

(ज) सुस्थापित सिद्धांत एक वाणिज्यिक अनुबंध की शर्तों में हस्तक्षेप नहीं करना रहा है, जिसके लिए कुछ अपवाद हैं जैसे कि केंद्रीय अंतर्देशीय जल परिवहन निगम लिमिटेड में इस न्यायालय द्वारा निपटा गया मामला।

और एक अन्य वी। ब्रोजो नाथ गांगुली और Anr.[1] जहां अनुबंध में संबंधित खंड प्रति पाया गया था

यह मनमाना है। हालाँकि, ऐसा कोई तर्क कि अनुबंध की शर्तें असहनीय थीं, कभी भी किसी द्वारा नहीं लिया गया था और न ही इस तरह के समर्थन में कोई तथ्यात्मक आधार था

याचिका दायर करें।

में छूट के परिणामस्वरूप बोझ का प्रभाव

(1)

ब्याज की दर ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के लिए 4,279 करोड़ रुपये और नोएडा प्राधिकरण के लिए 3,266 करोड़ रुपये थी। इन आंकड़ों पर कभी विचार नहीं किया गया था जब उपरोक्त आदेश दिनांक 10.6.2020,19.8.2020 और

25.8.2020 इस न्यायालय द्वारा पारित किया गया था।

11. श्री रंजीत कुमार, विद्वान वरिष्ठ अधिवक्ता और श्री गौरव

, प्रतीक ग्रुप ऑफ कंपनीज की ओर से पेश अधिवक्ता,

एस समूह की कंपनियों की ओर से पेश वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जाविन आर. नाथ, श्री कपिल सिब्बल, वरिष्ठ अधिवक्ता की ओर से पेश हुए।

5) एस. सी. सी. 156.

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

एन. टी. ग्रुप ऑफ कंपनीज और अजनारा ग्रुप ऑफ कंपनीज की ओर से पेश हुए विद्वान अधिवक्ता श्री अभिषेक मनु सिंघवी ने आगे की कार्रवाई की है।

जी उत्तर में प्रस्तुतियाँः

)

ये अनुप्रयोग और कुछ नहीं बल्कि जो था उसकी पुनरावृत्ति हैं।

10.7.2020 पर अधिकारियों की ओर से तर्क दिया गया और प्रार्थनाओं को अस्वीकार कर दिया गया, एकमात्र संभव उपाय फाइल करना था

एक समीक्षा याचिका और वापस बुलाने का आवेदन नहीं।

) 10.6.2020 दिनांकित आदेश के पैराग्राफ 38 में उल्लेख किया गया था

जिसके परिणामस्वरूप अधिकारी सामने नहीं आए इस तरह की परियोजनाओं से अपने बकाया का भुगतान करने में असमर्थ।

ग) उक्त आदेश के अनुच्छेद 40 में दिनांकित आदेश के अनुच्छेद 71 का उल्लेख किया गया है जो निम्नलिखित प्रभाव से था।

" 72. हमारी राय में, यदि अचल संपत्ति व्यवसाय को भारत में जीवित रहना है, तो इसे जनता के प्रति जवाबदेह होना होगा और

प्रवर्तक। उन्हें न केवल घर खरीदारों द्वारा भारी राशि का भुगतान किया गया है, बल्कि उन्हें नोएडा और ग्रेटर नोएडा द्वारा पट्टे पर दी गई सार्वजनिक भूमि के लिए भी बड़ी राशि का भुगतान करना पड़ता है घरों के निर्माण के लिए प्राधिकरण। यह भूमि अधिकारियों द्वारा उन्हें रियायती आधार पर दी गई है।

आवंटन के समय 10 प्रतिशत राशि का भुगतान। बिल्डरों

सार्वजनिक/घर खरीदारों के साथ-साथ अधिकारियों और बैंकरों के प्रति जवाबदेह होना चाहिए। यह आवास की जरूरतों से संबंधित मामला है।

आश्रय स्थल से संबंधित ऐसी गतिविधि जनता की है महत्व के रूप में अचल संपत्ति क्षेत्र में एक महत्वपूर्ण भूमिका निभाता है

आवास अवसंरचना की आवश्यकताओं की पूर्ति "।

) इसके बाद विद्वान वकील ने इसे इस न्यायालय पर छोड़ दिया था जैसा कि है

आदेश के पैराग्राफ 41 और 42 से स्पष्ट है, जो थे

निम्नलिखित प्रभाव के लिए: " 41. विद्वान वरिष्ठ वकील द्वारा यह भी तर्क दिया गया कि भले ही बिल्डर ने मूल्यांकन को फैक्टर किया हो

मूल्य, जिसमें भूमि की लागत पर ब्याज, पट्टा विलेख और अधिकारी शामिल हैं, अप्रभावित रहेंगे। एक प्रार्थना की गई थी कि अधिकारियों को 1 चटर्जी और ओ. आर. एस. की वसूली करने की स्वतंत्रता दी जाए।

वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

पट्टा विलेख के तहत सहमत दर। अंत में यह सही बताया गया कि न्यायालय ब्याज की उचित दर तय कर सकता है। वर्तमान परिदृश्य को ध्यान में रखते हुए, हम महसूस करते हैं कि उपरोक्त निवेदन उचित है। 42. अचल संपत्ति की वर्तमान स्थिति को ध्यान में रखते हुए, परियोजनाएं रुकी हुई हैं, और ऐसी आवास परियोजनाओं को बढ़ावा देने के लिए और मुख्य रूप से घर की दुर्दशा को देखते हुए

खरीदार और जैसा कि नोएडा और ग्रेटर नोएडा ने बताया है

पुनर्भुगतान अनुसूची का पुनर्गठन ताकि वह राशि भुगतान और नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण इसे महसूस करने में सक्षम हैं। जहां तक उचित समय सीमा की बात है, हम पक्षों को सुनना चाहेंगे। भुगतान न करने की स्थिति में,

दी गई रियायत वापस ले ली जाएगी। हालाँकि, साथ ही, नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण यह भी सुनिश्चित करेंगे कि न केवल किश्तें/धन जमा किया जाए।

लेकिन ऐसी सभी परियोजनाएं भी निर्धारित समय के भीतर पूरी की जाती हैं।

जिस न्यायशास्त्र के आधार पर ये सभी निर्देश जारी किए गए थे, वह प्रत्येक ऐसे समान रूप से स्थित फ्लैट खरीदार के लिए आश्रय का अधिकार था, जिसके हित को सुरक्षा की आवश्यकता थी।

" अवमानना याचिका (सी) डायरी सं. 16757/2020 नोटिस जारी करें। विद्वान वकील श्री रवीन्द्र कुमार पेश होते हैं और स्वीकार करते हैं।

नोएडा और ग्रेटर नोएडा की ओर से नोटिस।

गणना की गलतियों को ठीक किया जाए और सुनवाई की अगली तारीख तक आदेश पर काम किया जाए।

साथ ही, विद्वान वकील श्री केशव मोहन ने बताया कि बकाया राशि [2022] 9 एस. सी. आर. तय नहीं की गई है।

और न ही सही नोटिस जारी किए गए। इस प्रकार, भुगतान के लिए इस न्यायालय द्वारा निर्धारित समय का उपयोग नोएडा द्वारा ही किया जा रहा है।

हम नोएडा को आदेश को सटीक रूप से लागू करने और सात दिनों के भीतर ऐसी सभी त्रुटियों को ठीक करने का निर्देश देते हैं, अन्यथा इसे गंभीरता से लिया जाएगा और संबंधित अधिकारियों/अधिकारियों को गैर-अनुपालन के परिणाम का सामना करना पड़ेगा।

नोएडा और ग्रेटर नोएडा को शपथ पत्र दाखिल करने दें।

इस बीच अनुपालन के साथ-साथ आवश्यक दस्तावेज भी। बाद के आवेदन में खंड आर-117 सभी

(जी)

अधिकारियों की ओर से प्रस्तुतियाँ आगे बढ़ा दी गईं लेकिन 10.7.2020 दिनांकित आदेश को वापस लेने के लिए कोई प्रार्थना नहीं की गई।

(एच) नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों की ओर से 18.8.2020 पर खंड Nos.R-76 और आर-77 दिनांकित 13.8.2020 निर्देशों के अनुपालन में शपथ पत्र दायर किए गए थे। उक्त हलफनामे में बड़ी संख्या में परियोजनाओं की गणना का विवरण था, जिसमें अधिकारियों को हुए नुकसान का प्रतिशत और साथ ही यह तथ्य भी शामिल था कि कुछ मामलों में अधिकारियों को धनवापसी करने की आवश्यकता होगी।

वास्तव में, अधिकारी वापस बुलाने का अनुरोध कर रहे थे

(आई)

इस न्यायालय द्वारा मामलों में जाने के बाद आदेश

कम से कम तीन मौकों पर।

12. यह पूछे जाने पर कि क्या इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के परिणामस्वरूप होने वाला लाभ उपभोक्ताओं को दिया गया था, कुछ विद्वान वकीलों ने प्रस्तुत किया है कि वे लाभ देने के लिए तैयार हैं और इस आशय के उपक्रम इस न्यायालय में दायर किए गए हैं। प्रत्येक विद्वान वकील ने व्यक्तिगत तथ्य प्रस्तुत किए हैं कि संबंधित बिल्डरों द्वारा पूरे समय कितना भुगतान किया गया था और इस न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के परिणामस्वरूप क्या अनुमानित प्रभाव पड़ेगा।

13. हमने प्रतिद्वंद्वी प्रस्तुतियों पर विचार किया है और रिकॉर्ड में दायर लिखित प्रस्तुतियों को भी देखा है।

14. इन कार्यवाही में हम मुख्य रूप से आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के फ्लैट धारकों की दुर्दशा से चिंतित हैं।

बिक्रम चटर्जी और ओ. आर. एस. देखने के लिए। वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

ताकि परियोजनाएं रुकी न रहें और सभी फ्लैट खरीदारों द्वारा किया गया निवेश अनिश्चितता के बादल से बाहर आए, इस न्यायालय द्वारा अपने दिनांकित 23.07.2019 आदेश में कुछ उपाय अपनाए गए थे। उन उपायों ने नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों पर प्रतिबंध लगाने पर विचार किया

विचाराधीन संपत्तियों को फिर से शुरू करें, साथ ही पट्टा विलेख को रद्द करें आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज के पक्ष में प्रदान किया गया और कोर्ट रिसीवर और एनबीसीसी के पक्ष में सभी अधिकार निहित किए गए

विभिन्न परियोजनाओं को पूरा करें। ये निर्देश आम्रपाली परियोजनाओं में विशिष्ट तथ्यों और परिस्थितियों में पारित किए गए थे। इन निर्देशों के आलोक में ही न्यायालय के समक्ष विचार के लिए आए मुद्दों में से एक मुद्दा ब्याज दर में कमी से संबंधित था। देय देय राशि

आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज की परियोजनाओं के संबंध में नोएडा या ग्रेटर नोएडा कुछ दरों पर ब्याज के साथ भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होता। चूंकि इससे पूरी परियोजना पर अतिरिक्त बोझ पड़ता, इसलिए दर में कमी पर विचार करना उचित समझा गया।

ब्याज। 15. उस समय, एसीई समूह की कंपनियों की ओर से दायर एक आवेदन पहली बार 27.05.2020 पर सूचीबद्ध किया गया था।

25.05.2020 और आदेश सुरक्षित रखा गया था। दिनांक 27.05.2020 के आदेश में, जैसा कि ऊपर निकाला गया है, इस तथ्य पर ध्यान दिया गया है कि इसी तरह का मामला विचाराधीन था और इसलिए उस मामले में आदेश सुरक्षित रखा गया था। रिकॉर्ड इंगित करता है कि संबंधित अधिकारियों द्वारा कोई जवाब दायर नहीं किया गया था और न ही उन्हें एसीई ग्रुप ऑफ कंपनीज द्वारा पसंद किए गए ऐसे आवेदन के प्रभाव के बारे में पता था। 16. दिनांकित 10.06.2020 के आदेश में एसीई समूह की कंपनियों द्वारा दिनांकित 27.05.2020 के अपने आवेदन में प्रस्तावित मामले पर विचार किया गया था, लेकिन

पहले संकेत दिया गया था कि संबंधित की ओर से कोई प्रतिक्रिया नहीं आई थी

किसी ने भी शिकायत की थी कि व्यक्तिगत फ्लैट खरीदारों को देय राशि पर ली गई ब्याज दर के परिणामस्वरूप पूर्वाग्रह में डाल दिया गया था। आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज से संबंधित विचित्र तथ्य स्थिति अदालत के समक्ष विचाराधीन थी। नोएडा या ग्रेटर के किसी भी या सभी बिल्डरों की ओर से कोई सामान्य याचिका नहीं थी। नोएडा को इस तरह से कानून को पता था और न ही [2022] 9 एस. सी. आर. के माध्यम से मामले का दायरा।

एसीई ग्रुप ऑफ कंपनीज की ओर से दी गई ऐसी किसी भी याचिका पर विचार करने के लिए पर्याप्त है।

17. इस समय के आसपास राज्य सरकार द्वारा 09.06.2020 पर निर्णय लिया गया था जिसमें आम तौर पर सभी बिल्डरों को ब्याज दरों में कमी दी गई थी।

सभी परियोजनाओं से संबंधित। हालाँकि, इस अदालत को 09.06.2020 दिनांकित आदेश की जानकारी नहीं थी जब पहले आरक्षित मामले में 10.06.2020 पर आदेश सुनाया गया था। यह सच है कि हालाँकि अन्य बिल्डरों के मामलों पर विचार करना तत्काल मामलों के दायरे से बाहर था, लेकिन इस न्यायालय ने बिल्डरों के मामले पर विचार किया जैसे कि एसीई समूह

कंपनियों और मामले को इसके दिनांक 10.06.2020 के आदेश में निपटाया गया था।

हालाँकि, उस समय इस अदालत को यह पता नहीं था कि कितनी बड़ी राशि रुपये से अधिक है। 3000-4000 नोएडा और ग्रेटर के लिए करोड़ नोएडा प्राधिकरण, मुद्दे में होगा।

18. इस अदालत द्वारा पारित आदेशों के परिणामस्वरूप बिल्डर अब पहले और बाद में जो कुछ भी भुगतान कर चुके हैं, उसके समायोजन की मांग कर रहे हैं।

ब्याज की उस दर के कारण जो भी प्रभाव पड़ा होगा, उसे उस कीमत में शामिल कर लिया गया होगा जो प्रत्येक फ्लैट धारक को चुकानी थी। 19. जिन मामलों में संविदात्मक शर्तों को अमान्य करने की मांग की गई थी, इस अदालत ने बार-बार ऐसे मुद्दों में प्रवेश करने से परहेज किया है। में।

जगदीश मंडल बनाम उड़ीसा राज्य 2 इस न्यायालय द्वारा निकाले गए निष्कर्ष इस प्रकार थेः

" 22. प्रशासनिक कार्रवाई की न्यायिक समीक्षा का उद्देश्य मनमानेपन, तर्कहीनता, अनुचितता, पूर्वाग्रह और दुर्भावना को रोकना है। इसका उद्देश्य यह जांचना है कि क्या विकल्प या निर्णय "कानूनी रूप से" किया गया है और यह जांचना नहीं है कि विकल्प या निर्णय "सही" है या नहीं। जब संबंधित मामलों में न्यायिक समीक्षा की शक्ति का उपयोग किया जाता है निविदाओं या अनुबंधों के पुरस्कार के लिए कुछ विशेष विशेषताओं को ध्यान में रखा जाना चाहिए। एक अनुबंध एक वाणिज्यिक लेनदेन है।

निविदाओं का मूल्यांकन करना और अनुबंध प्रदान करना अनिवार्य रूप से हैं

2 (2007) 14 एस. सी. सी. 531 क्राम चटर्जी और ओ. आर. एस. वी. भारत और ओआरएस का संघ। [उदय उमेश ललित, सीजेआई]

वाणिज्यिक कार्य। समानता और प्राकृतिक न्याय के सिद्धांत बने रहते हैं। कुछ दूरी पर। यदि अनुबंध देने से संबंधित निर्णय प्रामाणिक है और जनहित में है, तो अदालतें न्यायिक समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करते हुए हस्तक्षेप नहीं करेंगी, भले ही किसी निविदाकर्ता के लिए प्रक्रियात्मक विचलन या मूल्यांकन में त्रुटि या पूर्वाग्रह बनाया गया हो। न्यायिक समीक्षा की शक्ति को सार्वजनिक हित की कीमत पर निजी हित की रक्षा करने या संविदात्मक विवादों पर निर्णय लेने के लिए उपयोग करने की अनुमति नहीं दी जाएगी। शिकायत वाला निविदाकर्ता या ठेकेदार हमेशा दीवानी अदालत में हर्जाने की मांग कर सकता है। काल्पनिक शिकायतों, घायल गर्व और व्यावसायिक प्रतिद्वंद्विता के साथ असफल निविदाकारों द्वारा कुछ तकनीकी/प्रक्रियात्मक मोलहिल से पहाड़ बनाने के प्रयास।

उल्लङ्घन या स्वयं के प्रति कुछ पूर्वाग्रह, और न्यायिक समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करके अदालतों को हस्तक्षेप करने के लिए राजी करने का विरोध किया जाना चाहिए। इस तरह

हस्तक्षेप, या तो अंतरिम या अंतिम, सार्वजनिक कार्यों को वर्षों तक रोक सकता है, या हजारों और लाखों लोगों को राहत और सहायता में देरी कर सकता है और परियोजना की लागत को कई गुना बढ़ा सकता है। इसलिए, एक अदालत पहले

न्यायिक समीक्षा की शक्ति का प्रयोग करते हुए निविदा या संविदात्मक मामलों में हस्तक्षेप करने से निम्नलिखित प्रश्न उत्पन्न होने चाहिए:

(i) चाहे प्रक्रिया अपनाई गई हो या उसके द्वारा लिया गया निर्णय

अधिकार दुर्भावनापूर्ण है या किसी का पक्ष लेने का इरादा है;

या

क्या अपनाई गई प्रक्रिया या लिया गया निर्णय इतना मनमाना और तर्कहीन है कि अदालत कह सकती है: निर्णय ऐसा है कि कोई भी जिम्मेदार प्राधिकारी उचित रूप से कार्य नहीं कर रहा है।

प्रासंगिक कानून के अनुसार पहुँच सकता था ";

((ii) क्या जनहित प्रभावित होता है।

यदि उत्तर नकारात्मक हैं, तो अनुच्छेद 226 के तहत कोई हस्तक्षेप नहीं होना चाहिए। काली सूची में डालने या लागू करने वाले मामले

निविदाकर्ता/ठेकेदार या वितरण पर दंडात्मक परिणाम

राज्य अनुदान (साइटों/दुकानों का आवंटन, लाइसेंसों का अनुदान, डीलरशिप और फ्रेंचाइजी) एक अलग आधार पर खड़ा है क्योंकि उन्हें कार्रवाई में उच्च स्तर की निष्पक्षता की आवश्यकता हो सकती है।

20. यदि सामान्य परिस्थितियों में भी, के साथ हस्तक्षेप

वास्तविक शर्तों का आसानी से सहारा नहीं लिया जा सकता है, यह उस मामले में खड़ा नहीं होता है जिसके साथ यह न्यायालय भी संबंधित नहीं था,एनफिट को नोएडा और [2022] 9 एस. सी. आर. के बिल्डरों के पूरे निकाय तक बढ़ाया जा सकता है।

ग्रेटर नोएडा। कई रुकी हुई परियोजनाओं का उल्लेख किया गया जिनमें शामिल हैं -

वर्तमान में हमारे सामने मौजूद बिल्डरों की कुछ परियोजनाओं को इस संकेत के रूप में नहीं लिया जा सकता है कि आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज से फ्लैट खरीदारों को जो लाभ दिए जाने थे, उन्हें फ्लैट खरीदारों से लेकर नोएडा या ग्रेटर नोएडा की अन्य परियोजनाओं तक भी बढ़ाया जाना चाहिए।

21. कुछ आदेश, अर्थात् 2020 के आई. ए. No.74824 से संबंधित आदेश, जिसमें सुपरटेक ग्रुप ऑफ कंपनीज को अपने आदेश वापस लेने की अनुमति दी गई है। अवमानना याचिका में आवेदन के साथ-साथ दिनांकित 07.09.2020 आदेश

2020 का <ID1,52526,52527 यह कहते हुए कि कोई अवमानना नहीं की गई थी, एक संकेत है कि यह अदालत आम्रपाली समूह की कंपनियों के अलावा अन्य परियोजनाओं से संबंधित मामले से संबंधित नहीं थी।

22. आपत्तियाँ कि हमारे सुविचारित दृष्टिकोण के अनुसार, उचित अधिकार क्षेत्र का प्रयोग समीक्षा में अधिकार क्षेत्र होगा, विशुद्ध रूप से है

तकनीकी। आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनीज से संबंधित प्रश्नों से निपटने वाली पीठ ने इस मामले पर विचार किया। परिस्थितियों का वर्णन किया गया यह भी दर्शाता है कि मुख्य रूप से आम्रपाली ग्रुप ऑफ कंपनी के मामलों से संबंधित पीठ द्वारा एक पूरी तरह से अलग मामले पर विचार किया गया। संबंधित अधिकारियों को कोई पर्याप्त सूचना नहीं दी गई थी और जब ये आदेश पारित किए गए थे तो न्यायालय को निर्णयों के सटीक प्रभाव के बारे में भी नहीं बताया गया था। इसलिए हमें इन सभी तकनीकी प्रस्तुतियों को अस्वीकार करने में कोई संकोच नहीं है।

23. अंत में, हमें यह कहना होगा कि इस न्यायालय ने अपने दिनांक 10.06.2020,19.08.2020 और 25.08.2020 के आदेशों के माध्यम से आम्रपाली समूह की कंपनियों के अलावा अन्य परियोजनाओं को राहत देने में गलती की। 24. नतीजतन, तत्काल आवेदनों की अनुमति दी जाती है और 10.6.2020,19.8.2020 और 25.8.2020 दिनांकित आदेशों को वापस ले लिया जाता है, जैसा कि प्रार्थना की जाती है। द.

नोएडा और ग्रेटर नोएडा प्राधिकरणों को राज्य सरकार द्वारा जारी दिनांक 1 के आदेश के प्रभाव को ध्यान में रखते हुए आम्रपाली समूह की कंपनियों के अलावा अन्य बिल्डरों के संबंध में देय राशि की गणना करने का निर्देश दिया गया है।

अंकित ज्ञान

आई. ए. का निपटान किया गया।

(सहायकः राहुल राठी, एलसीआरए)