

मुकदमों का विवरण

विशाल चेलानी और ओ. आर. एस. बनाम

देबाशीष नंदा

(2023 की सिविल अपील संख्या 3806) अक्टूबर 06, 2023

[एस. रवींद्र भाट और अरविंद कुमार, जे. जे.] हेडनोट्स

विचार के लिए विषय: राष्ट्रीय कंपनी विधि अपीलीय न्यायाधिकरण का यह निर्णय कि उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण द्वारा एक डिक्री के लाभार्थी के रूप में घर खरीदार के साथ अन्य घर खरीदारों के आवंटन से अलग व्यवहार करने का प्रस्ताव करने वाले समाधान पेशेवर के आदेश में हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है, चुनौती के दायरे में है।

दिवाला और दिवालियापन संहिता, **2016 -एस. 5 (8) (एफ)** स्पष्टीकरण-वित्तीय लेनदार-अचल संपत्ति परियोजना में घर खरीदार आबंटित जिन्होंने अपने निवेश की वापसी के लिए अचल संपत्ति नियामक प्राधिकरण से डिक्री प्राप्त की, यदि उन्हें वित्तीय लेनदार माना जा सकता है:

आयोजित किया गया: एस को स्पष्टीकरण के तहत 15(8)(च) घर खरीदारों और अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं को "वित्तीय लेनदारों" के वर्ग में शामिल किया गया था, क्योंकि वित्तीय ऋण उनके लिए बकाया है-समाधान योजना तैयार करने के लिए वित्तीय लेनदारों के विभिन्न वर्गों के बीच कोई अंतर नहीं किया जाता है-समाधान पेशेवर का विचार है कि एक बार जब कोई आवंटनकर्ता रेरा के तहत उपचार चाहता है, और उसके पक्ष में किए गए आदेश के संदर्भ में धन की वापसी का विकल्प चुनता है, तो उसके लिए घर खरीदार के वर्ग में व्यवहार करना खुला नहीं है, इसे स्वीकार नहीं किया जा सकता है-समाधान पेशेवर द्वारा किया गया भेदभाव कृत्रिम है और Art.14 के उल्लंघन में विफल रहता है-उस वर्ग के एक विशेष वर्ग के साथ दूसरे अधिनियम के उद्देश्यों के लिए गलती से व्यवहार करना, एस. 238 आई. बी. सी. में एक है

1149 1150

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

गैर-बाध्यकारी खंड जो इसके प्रावधानों को अधिस्थापक प्रभाव देता है, इस प्रकार, इसके प्रावधानों को प्रधानता प्राप्त होती है, और इसे रेरा अधिनियम के अधीनस्थ के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है-इस प्रकार, विवादित आदेश को अलग रखा जाता है-घर खरीदारों को एस के अर्थ के भीतर वित्तीय लेनदार घोषित किया जाता है। 15(8)(च) समाधान योजना-रियल एस्टेट (विनियमन और विकास)

अधिनियम, 2016 के प्रयोजनों के लिए अन्य घर खरीदारों/वित्तीय लेनदारों के साथ स्पष्टीकरण और इस तरह के व्यवहार का हकदार -एस. 18.[पैरा 6,8,9]

शहरों और अन्य संदर्भों की सूची

श्री नटवर अग्रवाल (एच. यू. एफ.) बनाम सुश्री सकाश डेवलपर्स एंड बिल्डर्स

CP (IB) No.21/MB-IV/2023 दिनांक 02.08.2023 में प्रा. लि.-अनुमोदित।

अन्य मामलों के विवरणों में आयातित आदेश और आवेदन शामिल हैं

सिविल अपीलीय न्यायनिर्णय:2023 की सिविल अपील संख्या 3806।2022 की कंपनी अपील (ए. टी.) (दिवाला) संख्या 991 में राष्ट्रीय कंपनी कानून अपीलीय न्यायाधिकरण, प्रधान पीठ, नई दिल्ली के दिनांक 28.02.2023 के निर्णय और आदेश से।

रूप:

अभिमन्यु भंडारी, सुश्री नट्टाशा गर्ग, ठाकुर अंकित सिंह, वरुण एम., सुश्री सृष्टि सिंह, सुश्री रूह-ए-हिना दुआ, अधिवक्ता।अपीलार्थियों के लिए।गुंजेश रंजन, सिद्धार्थ सारथी, अनिल कुमार, शांतनु सागर, प्रभात आर. राज, अधिवक्ता।उत्तरदाता के लिए।

सर्वोच्च
न्यायालय का
निर्णय/आदेश

न्यायाधीश एस. रवींद्र भाट, जे.

1. अपीलार्थी राष्ट्रीय कंपनी विधि अपीलीय न्यायाधिकरण, नई दिल्ली 1 (जिसे इसके बाद "एन. सी. एल. ए. टी." के रूप में संदर्भित किया गया है) के एक निर्णय को चुनौती देते हैं, जिसमें यह निर्णय दिया गया है कि उत्तर प्रदेश रियल एस्टेट नियामक प्राधिकरण (जिसे इसके बाद "यू. पी. आर. ई. आर. ए." के रूप में संदर्भित किया गया है) द्वारा एक डिक्री के लाभार्थी के रूप में,

1 .सी. ए. (ए. टी.) सं. 991/2022 विशाल चेलानी और ओ. आर. एस. बनाम में एन. सी. एल. ए. टी. द्वारा दिनांकित 28.02.2023 आदेश।

देबाशीष नंदा

1151

[एस. रवींद्र भाट, जे.]

समाधान पेशेवर (आर. पी.) का प्रस्ताव है कि उनके साथ अन्य घर खरीदारों से अलग व्यवहार किया जाए, इसमें हस्तक्षेप की आवश्यकता नहीं है।

2. संक्षिप्त तथ्य यह है कि अपीलकर्ता घर खरीदार हैं, जिन्होंने प्रतिवादी कंपनी (इसके बाद "बुलैंड बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड" या "प्रतिवादी" के रूप में संदर्भित) की एक अचल संपत्ति परियोजना में आवंटन का विकल्प चुना था। परियोजना के पूरा होने में देरी से व्यथित होकर, अपीलकर्ताओं ने यू. पी. आर. ई. आर. ए. से संपर्क किया, जिसने अपने आदेशों द्वारा ब्याज सहित उनके द्वारा जमा की गई राशि को वापस करने की इस पात्रता को बरकरार रखा। इस बीच, दिवाला और दिवालियापन संहिता, 2016 (इसके बाद "आईबीसी" के रूप में संदर्भित) के तहत कार्यवाही शुरू की गई। लेनदारों की समिति द्वारा उचित परामर्श के बाद कार्यवाही के दौरान, निर्णय प्राधिकरण को एक समाधान योजना प्रस्तुत की गई थी। उस योजना में, घर खरीदारों के बीच एक अंतर किया गया था, जिन्होंने अन्य उपायों का विकल्प चुना था या चुना था जैसे कि रेरा के समक्ष आवेदन करना और उनके पक्ष में सुरक्षित आदेश होना, और जिन्होंने ऐसा नहीं किया था। रेरा अधिनियम के तहत अधिकारियों से संपर्क नहीं करने वाले घर खरीदारों को रेरा से संपर्क करने वालों या डिक्री धारक लोगों की तुलना में 50 प्रतिशत बेहतर लाभ दिया जाता था। अपीलार्थियों ने व्यथित महसूस किया; उनके आवेदनों को न्यायनिर्णायक प्राधिकारी द्वारा खारिज कर दिया गया था। उनकी अपीलें भी असफल रहीं। नतीजतन, उन्होंने इस अदालत का दरवाजा खटखटाया है।

3. श्री अभिमन्यु भंडारी विद्वान वकील ने तर्क दिया कि वित्तीय ऋण (धारा 5 (8) (च)) की अवज्ञा को ध्यान में रखते हुए, जिसे 2018 में संशोधित किया गया था, जिसके बाद अचल संपत्ति परियोजनाओं में घर खरीदार आवंटन भी वित्तीय लेनदारों के व्यापक विवरण के भीतर आता है, ऐसे घर खरीदार आवंटनकर्ताओं के एक समूह और दूसरे के बीच अंतर नहीं किया जा सकता है। वह एन. सी. एल. टी., मुंबई पीठ-IV, [श्री नटवर अग्रवाल (एच. यू. एफ.) बनाम के निर्णय पर निर्भर है। सुश्री सकाश डेवलपर्स एंड बिल्डर्स प्राइवेट लिमिटेड] ने सी. पी. (आई. बी.) No.21/MB-IV/2023 दिनांक 02.08.2023 में लिखा है, जो अन्य बातों के साथ-साथ इस प्रकार है:

“ 3.2. तदनुसार, इस पीठ का विचार है कि डिक्री को या तो वित्तीय या परिचालन ऋण के रूप में वर्गीकृत किया जाएगा, जो अंतर्निहित दावे की प्रकृति के आधार पर होगा जो मध्यस्थ या अदालत के माध्यम से स्पष्ट है, डिक्री के तहत देय ऋण की प्रकृति लेनदेन की प्रकृति पर निर्भर करेगी जिससे अविकसित ऋण उत्पन्न हुआ है। वर्तमान मामले में आवेदक ने रियल एस्टेट परियोजना 1152 में आवंटनकर्ता की क्षमता में रेरा से एक डिक्री प्राप्त की थी।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

और अचल संपत्ति परियोजना में आवंटित व्यक्ति संहिता की धारा 5 (8) (च) के स्पष्टीकरण के तहत निहित वित्तीय ऋण की अवज्ञा के तहत आता है। तदनुसार, आवंटी के रूप में डिक्री का धारक होने के नाते आवेदक एक वित्तीय लेनदार है।

3.3. इस मोड़ पर, यह पीठ उचित विचार करती है कि क्या रेरा से डिक्री रखने वाला कोई आवंटनकर्ता वित्तीय लेनदार की श्रेणी के भीतर घर खरीदारों के वर्ग के अंतर्गत आएगा या वह घर

खरीदारों के वर्ग के तहत आवंटनकर्ता नहीं रहेगा, लेकिन यह निर्धारित करने के लिए एक वित्तीय लेनदार बना रहेगा कि क्या संहिता की धारा 7 (1) के प्रावधान के तहत या संहिता की धारा 4 के तहत निर्धारित सीमा लागू होगी। यह पीठ यह बताती है कि धारा 7 (1) का दूसरा परंतुक घर खरीदार वर्ग के संबंध में विशिष्ट रूप से सीमा निर्धारित करता है ताकि एक अचल संपत्ति परियोजना में आबंटियों के नेतृत्व में कई आवेदनों को हतोत्साहित किया जा सके। इस पीठ को लगता है कि रियल एस्टेट परियोजना में एक आवंटी, जो बाद में रेरा अधिनियम के तहत एक डिक्री धारक बन जाता है, घर खरीदारों के वर्ग में एक लेनदार बना रहेगा और संहिता की धारा 7 (1) के दूसरे प्रावधान के तहत निर्धारित सीमा सीमा द्वारा शासित होता रहेगा।”

4. समाधान पेशेवर की ओर से पेश श्री गुंजेश रंजन ने अपील का विरोध किया और कहा कि अपीलकर्ताओं को दो लाभ प्राप्त करने की अनुमति नहीं दी जा सकती है। यू. पी. आर. ई. आर. ए. से संपर्क करने के बाद, वे घर खरीदारों के एक अलग उप-वर्ग में आ गए, जो निर्दिष्ट राशि के हकदार थे और इसलिए, असुरक्षित लेनदार थे, उन आबंटियों की तुलना में जिन्होंने आर. ई. आर. ए. उपचारों का आह्वान नहीं किया था। यह प्रस्तुत किया जाता है कि ऐसे घर खरीदारों ने रेरा अधिनियम की धारा 18 के तहत अपने अधिकारों को त्याग दिया है।

5. धारा 5 (7) और (8) "वित्तीय लेनदारों" और "वित्तीय ऋण" को निम्नलिखित शब्दों में परिभाषित करती है:

“वित्तीय लेनदार का अर्थ है कोई भी व्यक्ति जिसे वित्तीय ऋण देना है और इसमें वह व्यक्ति भी शामिल है जिसे ऐसा ऋण कानूनी रूप से सौंपा गया है या हस्तांतरित किया गया है।

(8) वित्तीय ऋण का अर्थ है ब्याज, यदि कोई हो, के साथ एक ऋण जो धन के समय मूल्य के लिए प्रतिफल के विरुद्ध वितरित किया जाता है और इसमें शामिल हैं -

(ए) ब्याज के भुगतान के बदले उधार ली गई राशि; 1153

विशाल चेलानी और ओ. आर. एस. बनाम

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

(ग) किसी भी नोट खरीद सुविधा या बांड, नोट, डिबेंचर, ऋण स्टॉक या किसी 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 जिसे भारतीय लेखा मानकों या ऐसे अन्य लेखा मानकों के तहत वित्त या पूंजी पट्टा माना जाता है जो निर्धारित किया जा सकता है।

(ई) गैर-सहारा आधार पर बेची गई किसी भी प्राप्य वस्तु के अलावा बेची गई या छूट प्राप्त वस्तुएं; (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; [स्पष्टीकरण---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) पद, आबंटित व्यक्ति और अचल संपत्ति परियोजना के अर्थ अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के खंड (घ) और खंड (जेडएन) में क्रमशः दिए गए होंगे।

(छ) किसी भी दर या मूल्य में वृद्धि से संरक्षण या लाभ के संबंध में किया गया कोई व्युत्पन्न लेनदेन और किसी व्युत्पन्न लेनदेन के मूल्य की गणना 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;

(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;

2018 के संशोधन ने नीचे एक स्पष्टीकरण पेश किया। धारा 5 की उप-धारा 8 (च) जो इस प्रकार है:

देबाशीष नंदा [एस. रवींद्र भाट, जे.] 1154 सर्वोच्च न्यायालय रिपोर्ट [2023] 13 एस. सी. आर.

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

[स्पष्टीकरण-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" और "अचल संपत्ति परियोजना" अभिव्यक्तियों का अर्थ अचल संपत्ति (विनियमन और विकास) अधिनियम, 2016 (2016 का 16) की धारा 2 के खंड (घ) और खंड (जेडएन) में क्रमशः दिया गया है;]

6. इस प्रकार यह स्पष्ट है कि स्पष्टीकरण की शुरुआत के साथ घर खरीदारों और अचल संपत्ति परियोजनाओं के आवंटनकर्ताओं को "वित्तीय लेनदारों" के वर्ग में शामिल किया गया था-क्योंकि वित्तीय ऋण उन पर बकाया है। धारा 5 (8) (च) के सरल अध्ययन पर समाधान योजना तैयार करने के उद्देश्यों के लिए वित्तीय लेनदारों के विभिन्न वर्गों के बीच कोई अंतर नहीं किया जाता है।

नतीजतन, इस न्यायालय की राय में एन. सी. एल. टी. की मुंबई पीठ "श्री नटवर अग्रवाल (एच. यू. एफ.)" का तर्क सही है।

7. जहाँ तक समाधान पेशेवर के तर्क का संबंध है, रेरा अधिनियम की धारा 18 इस प्रकार है:

“18. राशि और मुआवजे की वापसी-(1) यदि प्रवर्तक किसी अपार्टमेंट, भूखंड या भवन को पूरा करने में विफल रहता है या उसका कब्जा देने में असमर्थ है, तो -

(क) बिक्री के लिए समझौते की शर्तों के अनुसार या, जैसा भी मामला हो, उसमें निर्दिष्ट तिथि तक विधिवत पूरा किया गया; या (ख) इस अधिनियम के तहत पंजीकरण के निलंबन या निरसन के कारण या किसी अन्य कारण से एक डेवलपर के रूप में उसका व्यवसाय बंद होने के कारण,

वह आवंटी की मांग पर, यदि आवंटी किसी अन्य उपलब्ध उपाय पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना परियोजना से हटना चाहता है, तो उस अपार्टमेंट, भूखंड, भवन, जैसा भी मामला हो, के संबंध में उसे प्राप्त राशि को ऐसे 1155 पर ब्याज के साथ वापस करने के लिए उत्तरदायी होगा।

विशाल चेलानी और ओ. आर. एस. बनाम देबाशीष नंदा [एस. रवींद्र भाट, जे.] 1156

इस अधिनियम के तहत दिए गए तरीके से मुआवजे सहित इस संबंध में निर्धारित दर:

बशर्ते कि जहां कोई आवंटी परियोजना से हटने का इरादा नहीं रखता है, उसे प्रवर्तक द्वारा प्रत्येक महीने की देरी के लिए, जब तक कि कब्जा सौंप नहीं दिया जाता है, उस दर पर, जो निर्धारित की जाए, भुगतान किया जाएगा।

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

(3) यदि प्रवर्तक इस अधिनियम या उसके तहत बनाए गए नियमों या विनियमों के तहत या बिक्री के लिए समझौते के नियमों और शर्तों के अनुसार उस पर लगाए गए किसी अन्य दायित्व का निर्वहन करने में विफल रहता है, तो वह इस अधिनियम के तहत प्रदान किए गए तरीके से आवंटी को ऐसा मुआवजा देने के लिए उत्तरदायी होगा।

8. समाधान पेशेवर का विचार यह प्रतीत होता है कि एक बार जब कोई आवंटनकर्ता रेरा के तहत उपचार चाहता है, और उसके पक्ष में किए गए आदेश के संदर्भ में धन की वापसी का विकल्प चुनता है, तो उसके लिए घर खरीदार के वर्ग में व्यवहार करने के लिए यह खुला नहीं है। यह न्यायालय प्रस्तुतिकरण से अप्रभावित है। यह केवल घर खरीदार हैं जो रेरा के तहत संपर्क कर सकते हैं और उपचार की तलाश कर सकते हैं-कोई अन्य नहीं। ऐसी परिस्थितियों में, उस वर्ग के किसी विशेष वर्ग के साथ किसी अन्य अधिनियम के प्रयोजनों के लिए इस आधार पर अलग व्यवहार करना कि उनमें से एक या कुछ ने सक्षम प्राधिकारी द्वारा आदेशित ब्याज के साथ जमा राशि को वापस लेने के लिए चुना था, अत्यधिक असमान होगा। जैसा कि राष्ट्रीय कंपनी विधि न्यायाधिकरण की मुंबई पीठ द्वारा नटवर अग्रवाल (एच. यू. एफ.) (सुप्रा) में अभिनिर्धारित किया गया है कि एक पीड़ित पक्ष के

अंतर्निहित दावे को अदालत के आदेश या डिक्री के रूप में स्पष्ट किया जाता है। यह संबंधित पक्ष की स्थिति को नहीं बदलता है या बाधित नहीं करता है-वर्तमान मामले में वित्तीय लेनदारों के रूप में आबंटियों के मामले में। इसके अलावा, आई. बी. सी. की धारा 238 में एक गैर-बाध्यकारी खंड है जो इसके प्रावधानों को ओवरराइडिंग प्रभाव देता है। नतीजतन इसके प्रावधानों को प्रधानता प्राप्त होती है और इसे रेरा अधिनियम के अधीनस्थ के रूप में नहीं पढ़ा जा सकता है। किसी भी मामले में, आर. पी. द्वारा किया गया अंतर कृत्रिम है; यह "अति-वर्गीकरण" के बराबर है और अनुच्छेद 14 के अंतर्गत आता है। इसलिए इस तरह की व्याख्या को स्वीकार नहीं किया जा सकता है।

सर्वोच्च न्यायालय की रिपोर्ट

[2023] 13 एस सी आर।

9. पूर्वगामी कारणों को ध्यान में रखते हुए, आक्षेपित आदेश को इसके द्वारा अलग कर दिया जाता है; अपीलार्थियों को धारा 5 (8) (च) (स्पष्टीकरण) के अर्थ के भीतर वित्तीय लेनदारों के रूप में घोषित किया जाता है और समाधान योजना के प्रयोजनों के लिए अन्य घर खरीदारों/वित्तीय लेनदारों के साथ इस तरह का व्यवहार करने का हकदार है जो न्यायनिर्णायक प्राधिकरण के समक्ष अंतिम निर्णय की प्रतीक्षा कर रहा है।

उपरोक्त शर्तों में अपील की अनुमति है।

द्वारा तैयार किए गए हेडनोटः

अपील की अनुमति दी गई।

निधि जैन