[2023] 13 ਐਸ. ਸੀ. ਆਰ. 1149: 2023 ਆਈਐੱਨਐੱਸਸੀ 913

ਵਿਸ਼ਾਲ ਚੇਲਾਨੀ ਅਤੇ ਹੋਰ

ਬਨਾਮ

ਦੇਬਾਸ਼ੀਸ ਨੰਦਾ

(ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰ. 2023/3806)

ਅਕਤੂਬਰ 06,2023

[ਐੱਸ. ਰਵਿੰਦਰ ਭਾਰਤ ਅਤੇ ਅਰਵਿੰਦ ਕੁਮਾਰ, ਜੇ. ਜੇ.]

ਵਿਚਾਰਨ ਲਈ ਮੁੱਦਾ:

ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੰਪਨੀ ਲਾਅ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਕਿ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਦੁਆਰਾ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਦੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਵਜੋਂ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ, ਮਤੇ ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਪੇਸ਼ੇਵਰ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨਾਲ ਦੂਜਿਆਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਖਰਾ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ ਮਕਾਨ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਲਾਟੀ, ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕਰਦੇ, ਹੇਠਾਂ ਹਨ ਚੁਣੌਤੀ।

ਇਨਸੋਲਵੈਂਸੀ ਐਂਡ ਬੈਂਕਰਪਸੀ ਕੋਡ, 2016 ਸੈਕਸ਼ਨ 5 (8) (ਐੱਫ) ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ-ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ-ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਲਾਟੀ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਪਣੇ ਨਿਵੇਸ਼ ਦੀ ਵਾਪਸੀ ਲਈ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ ਤੋਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਹੈ, ਜੇਕਰ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ ਹੈਃ

ਆਯੋਜਿਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆਃ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਦੇ ਅਧੀਨ. ਐਸ 5(8)(ਐੱਫ) ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ "ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ" ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਕਿਉਂਕਿ ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦਾ ਬਕਾਇਆ ਹੈ-ਇੱਕ ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪਲਾਨ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਲਈ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਰਗਾਂ ਦੇ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਫਰਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ-ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਅਲਾਟੀ ਰੇਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਮੰਗਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਸੰਦਰਭ ਵਿੱਚ ਪੈਸੇ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨੂੰ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ

ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਮੰਨਿਆ ਨਹੀਂ ਜਾ ਸਕਦਾ, ਇਸ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ-ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਭੇਦਭਾਵ ਨਕਲੀ ਹੈ ਅਤੇ ਲੇਖ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ-ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਹਿੱਸੇ ਨੂੰ ਮੰਨਣਾ ਉਸ ਵਰਗ ਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵੱਖਰੇ ਤੌਰ 'ਤੇ, ਇਸ ਆਧਾਰ' ਤੇ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਕੁੱਝ ਨੇ ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਚੁਣਿਆ ਸੀ, ਬਹੁਤ ਹੀ ਅਸਮਾਨਯੋਗ ਹੋਵੇਗਾ-ਇੱਕ ਪੀੜ੍ਹਤ ਧਿਰ ਦਾ ਅੰਡਰਲਾਈਂਗ ਦਾਅਵਾ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਜੋ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਵਜੋਂ ਨਹੀਂ ਬਦਲਦਾ ਜਾਂ ਵਿਗਾੜ੍ਹਦਾ ਹੈ-ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਧਾਰਾ 238 ਆਈ. ਬੀ. ਸੀ. ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗ਼ੈਰ-ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਿੰਦੀ ਹੈ, ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧ ਪ੍ਰਮੁੱਖਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰੋ, ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਪੜ੍ਹਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ-ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ, ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਅਲੱਗ ਰੱਖਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ-ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੂੰ 's' ਦੇ ਅਰਥ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਐਲਾਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। 5(8)(f) ਹੱਲ ਯੋਜਨਾ-ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਹੋਰ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ/ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਅਤੇ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਵਿਵਹਾਰ ਦਾ ਹੱਕਦਾਰ - ਐਸ. 18. [ਪੈਰਾ 6,8,9]

ਸ਼੍ਰੀ ਨਟਵਰ ਅਗਰਵਾਲ (ਐਚਯੂਐਫ) ਬਨਾਮ ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸਸਾਕਾਸ਼ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਅਤੇ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ, ਸੀ ਪਿ (ਆਈ ਬੀ) ਨੰਬਰ 21/ਐਮ.ਬੀ -IV/2023 ਮਿਤੀ ਵਿੱਚ 02.08.2023 ਨੂੰ ਮਨਜ਼ੂਰੀ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਅਧਿਕਾਰ ਖੇਤਰ: 2023 ਦੀ ਸਿਵਲ ਅਪੀਲ ਨੰਬਰ 3806. ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਦੇ 28.02.2023 ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਅਤੇ ਆਦੇਸ਼ ਤੋਂ ਕੰਪਨੀ ਲਾਅ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਪ੍ਰਿੰਸੀਪਲ ਬੈਂਚ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ 2022 ਦੀ ਕੰਪਨੀ ਅਪੀਲ (ਏਟੀ) (ਦਿਵਾਲੀਆ) ਨੰਬਰ 991.

ਅਭਿਮਨਿਊ ਭੰਡਾਰੀ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਨਤਾਸ਼ਾ ਗਰਗ, ਠਾਕੁਰ ਅੰਕਿਤ ਸਿੰਘ, ਵਰੁਣ ਐਮ., ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸ਼੍ਰੀਸਤੀ ਸਿੰਘ, ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਰੂਹ-ਏ-ਹਿਨਾ ਦੁਆ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਲਈ ਵਕੀਲ।

ਗੁੰਜੇਸ਼ ਰੰਜਨ, ਸਿਧਾਰਥ ਸਾਰਥੀ, ਅਨਿਲ ਕੁਮਾਰ, ਸ਼ਾਂਤਨੂ ਸਾਗਰ, ਪ੍ਰਭਾਤ ਆਰ ਰਾਜ, ਉੱਤਰਦਾਤਾ ਲਈ ਵਕੀਲ।

ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਫੈਸਲਾ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ

ਐੱਸ ਰਵਿੰਦਰ ਭੱਟ, ਜੇ.

1 ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਰਾਸ਼ਟਰੀ ਕੰਪਨੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਫੈਸਲੇ ਨੂੰ ਚੁਣੌਤੀ ਦਿੰਦੇ ਹਨ ਅਪੀਲ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ, ਨਵੀਂ ਦਿੱਲੀ ਐੱਨ. ਸੀ. ਐੱਲ. ਏ. ਟੀ. ਦੁਆਰਾ ਸੀ. ਏ. (ਏ. ਟੀ.) ਨੰਬਰ 991/2022 [2023] 13 ਐੱਸ. ਸੀ. ਆਰ. ਵਿੱਚ ਮਿਤੀ 28.02.2023 ਦਾ ਆਦੇਸ਼। (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਐੱਨ. ਸੀ. ਐੱਲ. ਏ. ਟੀ." ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਜਿਸ ਨੇ ਫੈਸਲਾ ਸੁਣਾਇਆ ਕਿ ਉੱਤਰ ਪ੍ਰਦੇਸ਼ ਰੀਅਲ ਦੇ ਇੱਕ ਫਰਮਾਨ ਦੇ ਲਾਭਪਾਤਰੀ ਵਜੋਂ ਅਸਟੇਟ ਰੈਗੂਲੇਟਰੀ ਅਥਾਰਟੀ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਯੂਪੀਆਰਈਆਰਏ" ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ), ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ (ਆਰ.ਪੀ.) ਦਾ ਆਦੇਸ਼ ਇਹ ਪ੍ਰਸਤਾਵ ਦਿੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਉਹ ਹੋਰ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨਾਲੋਂ ਵੱਖਰਾ ਵਿਵਹਾਰ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇ, ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਦਖਲ ਅੰਦਾਜ਼ੀ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰੋ।

2. ਸੰਖੇਪ ਤੱਥ ਇਹ ਹਨ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹਨ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਜਵਾਬਦੇਹ ਦੇ ਇੱਕ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟਮੈਂਟ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ ਕੰਪਨੀ (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਬੁੱਲੈਂਡ ਬਿਲਡਟੈੱਕ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ" ਜਾਂ "ਜਵਾਬਦੇਹ" ਵਜੋਂ ਜਾਣੀ ਜਾਂਦੀ ਹੈ। ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਮੁਕੰਮਲ ਹੋਣ ਵਿੱਚ ਦੇਰੀ ਤੋਂ ਦੁਖੀ, ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਯੂ. ਪੀ. ਆਰ. ਈ. ਆਰ. ਏ. ਕੋਲ ਪਹੁੰਚ ਕੀਤੀ ਜਿਸ ਨੇ ਆਪਣੇ ਆਦੇਸ਼ਾਂ ਦੁਆਰਾ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੁਆਰਾ ਜਮ੍ਹਾਂ ਕੀਤੀ ਰਕਮ ਨੂੰ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੇ ਇਸ ਹੱਕ ਨੂੰ ਬਰਕਰਾਰ ਰੱਖਿਆ। ਇਸ ਦੌਰਾਨ, ਇਨਸੋਲਵੈਂਸੀ ਐਂਡ ਬੈਂਕਰਪਸੀ ਕੋਡ, 2016 (ਇਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ "ਆਈ. ਬੀ. ਸੀ". ਵਜੋਂ ਜਾਣਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ) ਤਹਿਤ ਕਾਰਵਾਈ ਸ਼ੁਰੂ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੀ ਕਮੇਟੀ ਦੁਆਰਾ ਸਲਾਹ ਮਸ਼ਵਰੇ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਕਾਰਵਾਈ ਦੌਰਾਨ, ਇੱਕ ਹੱਲ ਯੋਜਨਾ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਥਾਰਟੀ ਨੂੰ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ। ਉਸ ਯੋਜਨਾ ਵਿੱਚ, ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਵਿਚਕਾਰ ਇੱਕ ਫਰਕ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ, ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਹੋਰ ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਚੋਣ ਕੀਤੀ ਸੀ ਜਾਂ ਚੁਣਿਆ ਸੀ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਰੇਰਾ ਅੱਗੇ ਅਰਜ਼ੀ ਦੇਣਾ ਅਤੇ ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਸੁਰੱਖਿਅਤ ਆਦੇਸ਼ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨਾ, ਅਤੇ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਅਜਿਹਾ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ। ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਅਧਿਕਾਰੀਆਂ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ, ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੂੰ ਰੇਰਾ ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨ ਵਾਲਿਆਂ ਜਾਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਧਾਰਕ ਲੋਕਾਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ 50 ਪ੍ਰਤੀਸ਼ਤ ਬਿਹਤਰ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦਾ ਲਾਭ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ। ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੇ ਦੁਖੀ ਮਹਿਸੂਸ ਕੀਤਾ; ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਰਣਾਇਕ ਅਥਾਰਟੀ

ਦੁਆਰਾ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਸੀ। ਉਨ੍ਹਾਂ ਦੀਆਂ ਅਪੀਲਾਂ ਵੀ ਅਸਫ਼ਲ ਰਹੀਆਂ। ਇਸ ਲਈ ਉਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦਾ ਦਰਵਾਜ਼ਾ ਖੜਕਾਇਆ ਹੈ।

3. ਸ੍ਰੀ ਅਭਿਮੰਨੂ ਭੰਡਾਰੀ ਨੇ ਦਲੀਲ ਦਿੱਤੀ ਕਿ ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ੇ (ਧਾਰਾ 5 (8) (ਐੱਫ)) ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਸਾਲ 2018 ਵਿੱਚ ਸੋਧ ਕੀਤੀ ਗਈ ਸੀ, ਜਿਸ ਤੋਂ ਬਾਅਦ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਵਿੱਚ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਅਲਾਟੀਆਂ ਵੀ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵਿਆਪਕ ਵਰਣਨ ਦੇ ਅੰਦਰ ਆਉਂਦੀਆਂ ਹਨ, ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਅਜਿਹੇ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੇ ਇੱਕ ਸਮੂਹ ਅਤੇ ਦੂਜੇ ਸਮੂਹ ਵਿੱਚ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਉਹ ਐੱਨ. ਸੀ. ਐੱਲ. ਟੀ., ਮੁੰਬਈ ਬੈਂਚ-IV, [ਸ੍ਰੀ ਨਟਵਰ ਅਗਰਵਾਲ (ਐੱਚ. ਯੂ. ਐੱਫ.) ਬਨਾਮ ਦੇ ਫੈਸਲੇ 'ਤੇ ਨਿਰਭਰ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਸ਼੍ਰੀਮਤੀ ਸਕਾਸ਼ ਡਿਵੈਲਪਰਜ਼ ਐਂਡ ਬਿਲਡਰਜ਼ ਪ੍ਰਾਈਵੇਟ ਲਿਮਟਿਡ] ਸੀ. ਪੀ. (ਆਈ. ਬੀ.) ਨੰ.21/ਐਮ.ਬੀ -IV/2023 ਮਿਤੀ 02.08.2023 ਵਿੱਚ, ਜੋ ਹੋਰ ਗੱਲਾਂ ਦੇ ਨਾਲ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈਃ

“ 3.2. ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਇਸ ਬੈਂਚ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਹੈ ਕਿ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਜਾਂ ਸੰਚਾਲਨ ਕਰਜ਼ੇ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸ਼੍ਰੇਣੀਬੱਧ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ ਜੋ ਅੰਡਰਲਾਈਂਗ ਕਲੇਮ ਦੀ ਪ੍ਰਕਿਰਤੀ ਦੇ ਅਧਾਰ 'ਤੇ ਹੋਵੇਗਾ ਜੋ ਸਾਲਸੀ ਜਾਂ ਅਦਾਲਤ ਦੁਆਰਾ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਬਿਨੈਕਾਰ ਨੇ ਇੱਕ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਰੇਰਾ ਤੋਂ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕੀਤਾ ਸੀ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 5 (8) (ਐੱਫ) ਦੀ ਵਿਆਖਿਆ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦੀ ਪਰਿਭਾਸ਼ਾ ਦੇ ਅਧੀਨ ਆਉਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਅਨੁਸਾਰ, ਬਿਨੈਕਾਰ, ਅਲਾਟੀ ਦੀ ਸਮਰੱਥਾ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦਾ ਧਾਰਕ ਹੋਣ ਦੇ ਨਾਤੇ ਇੱਕ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਹੈ।

3.3. ਇਸ ਮੌਕੇ 'ਤੇ, ਇਹ ਬੈਂਚ ਉਚਿਤ ਵਿਚਾਰ ਕਰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਕੀ ਰੇਰਾ ਤੋਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਰੱਖਣ ਵਾਲਾ ਕੋਈ ਅਲਾਟੀ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆਵੇਗਾ ਜਾਂ ਇਹ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ ਨਹੀਂ ਰਹੇਗਾ, ਪਰ ਇਹ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਨ ਲਈ ਕਿ ਕੀ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (1) ਜਾਂ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 4 ਦੇ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਲਾਗੂ ਹੋਵੇਗੀ। ਇਸ ਬੈਂਚ ਨੇ ਪਾਇਆ ਕਿ ਸੈਕਸ਼ਨ 7 (1) ਦਾ ਦੂਜਾ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਤੌਰ 'ਤੇ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਵਰਗ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਥ੍ਰੈਸ਼ਹੋਲਡ ਸੀਮਾ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕਰਦਾ ਹੈ ਤਾਂ ਜੋ ਇੱਕ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੁਆਰਾ ਦਾਇਰ ਕੀਤੀਆਂ ਜਾ ਰਹੀਆਂ ਕਈ ਅਰਜ਼ੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਰਉਤਸ਼ਾਹਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕੇ। ਇਸ ਬੈਂਚ ਦਾ ਮੰਨਣਾ ਹੈ ਕਿ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀ, ਜੋ ਬਾਅਦ ਵਿੱਚ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਤਹਿਤ ਇੱਕ

ਫ਼ਰਮਾਨ ਧਾਰਕ ਬਣ ਜਾਂਦਾ ਹੈ, ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਲੈਣਦਾਰ ਬਣਿਆ ਰਹੇਗਾ ਅਤੇ ਕੋਡ ਦੀ ਧਾਰਾ 7 (1) ਦੇ ਦੂਜੇ ਪ੍ਰਾਵਧਾਨ ਤਹਿਤ ਨਿਰਧਾਰਤ ਸੀਮਾ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਨਿਯੰਤਰਿਤ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਰਹੇਗਾ। ”

4. ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪੇਸ਼ੇਵਰ ਵੱਲੋਂ ਪੇਸ਼ ਹੋਏ ਸ੍ਰੀ ਗੁੰਜੇਸ਼ ਰੰਜਨ ਨੇ ਅਪੀਲ ਦਾ ਵਿਰੋਧ ਕੀਤਾ ਅਤੇ ਕਿਹਾ ਕਿ ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਨੂੰ ਦੋ ਲਾਭ ਪ੍ਰਾਪਤ ਕਰਨ ਦੀ ਆਗਿਆ ਨਹੀਂ ਦਿੱਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ। ਯੂ. ਪੀ. ਆਰ. ਈ. ਆਰ. ਏ. ਨਾਲ ਸੰਪਰਕ ਕਰਨ ਤੋਂ ਬਾਅਦ, ਉਹ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਦੀ ਇੱਕ ਵੱਖਰੀ ਉਪ-ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਆ ਗਏ, ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਰਕਮਾਂ ਦੇ ਹੱਕਦਾਰ ਸਨ ਅਤੇ ਇਸ ਲਈ, ਅਸੁਰੱਖਿਅਤ ਲੈਣਦਾਰ ਸਨ, ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਤੁਲਨਾ ਵਿੱਚ ਜਿਨ੍ਹਾਂ ਨੇ ਆਰ. ਈ. ਆਰ. ਏ. ਉਪਾਵਾਂ ਦੀ ਮੰਗ ਨਹੀਂ ਕੀਤੀ ਸੀ। ਇਹ ਪੇਸ਼ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਕਿ ਅਜਿਹੇ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਨੇ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਤਹਿਤ ਆਪਣੇ ਅਧਿਕਾਰ ਛੱਡ ਦਿੱਤੇ ਹਨ।

5. ਸੈਕਸ਼ਨ 5 (7) ਅਤੇ (8) ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਸ਼ਬਦਾਂ ਵਿੱਚ "ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ" ਅਤੇ "ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ੇ" ਨੂੰ ਪਰਿਭਾਸ਼ਿਤ ਕਰਦਾ ਹੈਃ

"ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ" ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਕੋਈ ਵੀ ਵਿਅਕਤੀ ਜਿਸ ਨੂੰ ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ਾ ਹੈ ਬਕਾਇਆ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਵਿੱਚ ਉਹ ਵਿਅਕਤੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ ਜਿਸ ਨੂੰ ਅਜਿਹਾ ਕਰਜ਼ਾ ਕਾਨੂੰਨੀ ਤੌਰ 'ਤੇ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਨੂੰ ਨਿਯੁਕਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ ਜਾਂ ਤਬਦੀਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ;"

(8) ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ੇ ਦਾ ਮਤਲਬ ਹੈ ਵਿਆਜ ਸਮੇਤ ਕਰਜ਼ਾ, ਜੇ ਕੋਈ ਹੋਵੇ, ਜੋ ਪੈਸੇ ਦੇ ਸਮੇਂ ਦੇ ਮੁੱਲ ਲਈ ਵਿਚਾਰ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਵੰਡਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਅਤੇ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨ -

(ਏ) ਵਿਆਜ ਦੇ ਭੁਗਤਾਨ ਦੇ ਵਿਰੁੱਧ ਉਧਾਰ ਲਈ ਗਈ ਰਕਮ;

(ਬੀ) ਕਿਸੇ ਵੀ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਸਹੂਲਤ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਡੀ-ਮੈਟੀਰੀਅਲਾਈਜ਼ਡ ਬਰਾਬਰ ਅਧੀਨ ਸਵੀਕ੍ਰਿਤੀ ਦੁਆਰਾ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ;

(ਸਿ) ਕਿਸੇ ਨੋਟ ਖਰੀਦ ਸੁਵਿਧਾ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਰਕਮ ਜਾਂ ਬਾਂਡ, ਨੋਟ, ਡਿਬੈਂਚਰ, ਲੋਨ ਸਟਾਕ ਜਾਂ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਤਰ੍ਹਾਂ ਦੇ ਜਾਰੀ ਕਰਨਾ ਯੰਤਰ;

(ਡ) ਕਿਸੇ ਲੀਜ਼ ਜਾਂ ਕਿਰਾਏ ਦੀ ਖਰੀਦ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਜਿਸ ਨੂੰ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਵਿੱਤ ਜਾਂ ਪੂੰਜੀ ਲੀਜ਼ ਵਜੋਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾਂਦਾ ਹੈ ਇੰਡੀਅਨ ਅਕਾਊਂਟਿੰਗ ਸਟੈਂਡਰਡਜ਼ ਜਾਂ ਅਜਿਹੇ ਹੋਰ ਲੇਖਾਕਾਰੀ ਮਿਆਰ ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਤਜਵੀਜ਼ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ;

(ਈ) ਵੇਚੀਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ ਵੇਚੀਆਂ ਜਾਂ ਛੋਟ ਵਾਲੀਆਂ ਪ੍ਰਾਪਤੀਆਂ ਗੈਰ-ਸਹਾਰਾ ਅਧਾਰ 'ਤੇ; (ਐੱਫ) ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਤਹਿਤ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਰਕਮ ਲੈਣ-ਦੇਣ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਵੀ ਫਾਰਵਰਡ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਖਰੀਦ ਇਕਰਾਰਨਾਮਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਦਾ ਵਪਾਰਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੋਣਾ; [ਵਿਆਖਿਆ---- ਲਈ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਉਦੇਸ਼,--

(i) ਕਿਸੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤਹਿਤ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਰਕਮ ਵਪਾਰਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਸਮਝੀ ਜਾਵੇਗੀ ਉਧਾਰ ਲੈਣਾ; ਅਤੇ

(ii) ਐਕਸਪ੍ਰੈਸ਼ਨ, ਅਲਾਟੀ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿੱਚ ਧਾਰਾਵਾਂ (ਡੀ) ਅਤੇ (Zn) ਵਿੱਚ ਉਹਨਾਂ ਨੂੰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੇ ਗਏ ਅਰਥ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਐਂਡ ਵਿਕਾਸ) ਐਕਟ,2016 ਦੀ ਧਾਰਾ 2

(ਕ) ਇਸ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਕੋਈ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਕਿਸੇ ਵੀ ਦਰ ਜਾਂ ਕੀਮਤ ਵਿੱਚ ਉਤਰਾਅ-ਚੜ੍ਹਾਅ ਤੋਂ ਸੁਰੱਖਿਆ ਜਾਂ ਲਾਭ ਅਤੇ ਕਿਸੇ ਵੀ ਡੈਰੀਵੇਟਿਵ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਮੁੱਲ ਦੀ ਗਣਨਾ ਕਰਨ ਲਈ, ਸਿਰਫ ਅਜਿਹੇ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਬਾਜ਼ਾਰ ਮੁੱਲ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਿਆ ਜਾਵੇਗਾ;

(ਖ) ਗਾਰੰਟੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਜਵਾਬੀ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀ, ਮੁਆਵਜ਼ਾ, ਬਾਂਡ, ਦਸਤਾਵੇਜ਼ੀ ਪੱਤਰ ਆਫ ਕ੍ਰੈਡਿਟ ਜਾਂ ਕੋਈ ਹੋਰ ਸਾਧਨ ਕਿਸੇ ਬੈਂਕ ਜਾਂ ਵਿੱਤੀ ਸੰਸਥਾ ਦੁਆਰਾ ਜਾਰੀ ਕੀਤਾ ਗਿਆ;

(i) ਕਿਸੇ ਵੀ ਗਰੰਟੀ ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਕਿਸੇ ਦੇਣਦਾਰੀ ਦੀ ਰਕਮ ਜਾਂ ਉਪ-ਧਾਰਾਵਾਂ (ਏ) ਤੋਂ (ਐਚ) ਵਿੱਚ ਦਰਸਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਚੀਜ਼ਾਂ ਲਈ ਮੁਆਵਜ਼ਾ ਇਸ ਧਾਰਾ ਦੇ;"

2018 ਦੀ ਸੋਧ ਨੇ ਹੇਠਾਂ ਇੱਕ ਵਿਆਖਿਆ ਪੇਸ਼ ਕੀਤੀ. ਧਾਰਾ 5 ਦੀ ਉਪ-ਧਾਰਾ 8 (ਐਫ) ਜੋ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈ

“(ਐੱਫ) ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਲੈਣ-ਦੇਣ ਦੇ ਤਹਿਤ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅਗਾਂਹਵਧੂ ਵਿਕਰੀ ਜਾਂ ਖਰੀਦ ਸਮਝੌਤਾ ਸ਼ਾਮਲ ਹੈ, ਜਿਸ ਦਾ ਉਧਾਰ ਲੈਣ ਦਾ ਵਪਾਰਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਹੈ;

(I) ਕਿਸੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਅਲਾਟੀ ਤੋਂ ਇਕੱਠੀ ਕੀਤੀ ਗਈ ਕੋਈ ਵੀ ਰਕਮ ਉਧਾਰ ਦੇ ਵਪਾਰਕ ਪ੍ਰਭਾਵ ਵਾਲੀ ਰਕਮ ਮੰਨੀ ਜਾਵੇਗੀ; ਅਤੇ

(ii) ("ਅਲਾਟੀ" ਅਤੇ "ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ" ਸਮੀਕਰਨ ਦਾ ਅਰਥ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ (ਰੈਗੂਲੇਸ਼ਨ ਅਤੇ ਡਿਵੈਲਪਮੈਂਟ) ਐਕਟ, 2016 (2016 ਦਾ 16) ਦੀ ਧਾਰਾ 2 ਦੀਆਂ ਧਾਰਾਵਾਂ (ਡੀ) ਅਤੇ (ਜ਼ੈੱਡਐੱਨ) ਵਿੱਚ ਕ੍ਰਮਵਾਰ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ।

6. ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਇਹ ਸਪੱਸ਼ਟ ਹੈ ਕਿ ਸਪੱਸ਼ਟੀਕਰਨ ਦੀ ਸ਼ੁਰੂਆਤ ਦੇ ਨਾਲ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰਾਂ ਅਤੇ ਰੀਅਲ ਅਸਟੇਟ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟਾਂ ਦੇ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ "ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ" ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਸ਼ਾਮਲ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਸੀ-ਕਿਉਂਕਿ ਵਿੱਤੀ ਕਰਜ਼ਾ ਉਹਨਾਂ ਦਾ ਹੈ। ਸੈਕਸ਼ਨ 5 (8) (ਐੱਫ) ਦੇ ਇੱਕ ਸਾਦੇ ਪਡ਼੍ਹਨ ਉੱਤੇ ਇੱਕ ਹੱਲ ਯੋਜਨਾ ਤਿਆਰ ਕਰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰਾਂ ਦੇ ਵੱਖ-ਵੱਖ ਵਰਗਾਂ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਅੰਤਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ, ਇਸ ਅਦਾਲਤ ਦੀ ਰਾਏ ਵਿੱਚ ਐੱਨਸੀਐੱਲਟੀ ਦੇ ਮੁੰਬਈ ਬੈਂਚ "ਸ਼੍ਰੀ ਨਟਵਰ ਅਗਰਵਾਲ (ਐੱਚਯੂਐੱਫ)" ਦਾ ਤਰਕ ਸਹੀ ਹੈ।

7. ਜਿੱਥੋਂ ਤੱਕ ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪੇਸ਼ੇਵਰ ਦੀ ਦਲੀਲ ਦਾ ਸਬੰਧ ਹੈ, ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੀ ਧਾਰਾ 18 ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਅਨੁਸਾਰ ਹੈਃ

“18. ਰਕਮ ਅਤੇ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦੀ ਵਾਪਸੀ-(1) ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਕਿਸੇ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ ਜਾਂ ਇਮਾਰਤ ਨੂੰ ਪੂਰਾ ਕਰਨ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ ਜਾਂ ਕਬਜ਼ਾ ਦੇਣ ਵਿੱਚ ਅਸਮਰੱਥ ਹੈ, -

(ਓ) ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੀਆਂ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਜਾਂ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਉਸ ਵਿੱਚ ਨਿਰਧਾਰਤ ਮਿਤੀ ਤੱਕ ਸਹੀ ਢੰਗ ਨਾਲ ਪੂਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ; ਜਾਂ

(ਅ) ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਰਜਿਸਟ੍ਰੇਸ਼ਨ ਨੂੰ ਮੁਅੱਤਲ ਕਰਨ ਜਾਂ ਰੱਦ ਕਰਨ ਦੇ ਕਾਰਨ ਜਾਂ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਰਨ ਕਰਕੇ ਇੱਕ ਡਿਵੈਲਪਰ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਉਸ ਦਾ ਕਾਰੋਬਾਰ ਬੰਦ ਹੋਣ ਕਾਰਨ,

ਅਲਾਟੀਆਂ ਦੀ ਮੰਗ ਉੱਤੇ, ਜੇ ਅਲਾਟੀ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਪਲੱਬਧ ਉਪਾਅ ਪ੍ਰਤੀ ਪੱਖਪਾਤ ਕੀਤੇ ਬਿਨਾਂ, ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਲੈਣਾ ਚਾਹੁੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਉਸ ਅਪਾਰਟਮੈਂਟ, ਪਲਾਟ, ਇਮਾਰਤ, ਜਿਵੇਂ ਵੀ ਮਾਮਲਾ ਹੋਵੇ, ਦੇ ਸਬੰਧ ਵਿੱਚ ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੋਈ ਰਕਮ ਨੂੰ ਉਸ ਦਰ ਉੱਤੇ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਵਾਪਸ ਕਰਨ

ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ, ਜਿਸ ਵਿੱਚ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਵੀ ਸ਼ਾਮਲ ਹਨਃ

ਬਸ਼ਰਤੇ ਕਿ ਜਿੱਥੇ ਕੋਈ ਅਲਾਟੀ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਤੋਂ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਦਾ ਇਰਾਦਾ ਨਹੀਂ ਰੱਖਦਾ, ਉਸ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਦੁਆਰਾ ਲਈ ਭੁਗਤਾਨ ਕੀਤਾ ਜਾਵੇਗਾ। ਹਰ ਮਹੀਨੇ ਦੀ ਦੇਰੀ, ਕਬਜ਼ਾ ਸੌਂਪਣ ਤੱਕ, ਉਸ ਦਰ 'ਤੇ ਜੋ ਨਿਰਧਾਰਤ ਕੀਤੀ ਜਾ ਸਕਦੀ ਹੈ।

(2) ਜ਼ਮੀਨ, ਜਿਸ ਉੱਤੇ ਪ੍ਰੋਜੈਕਟ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਜਾ ਰਿਹਾ ਹੈ ਜਾਂ ਵਿਕਸਤ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਹੈ, ਦੇ ਨੁਕਸਦਾਰ ਹੱਕ ਦੇ ਕਾਰਨ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਹੋਏ ਕਿਸੇ ਵੀ ਨੁਕਸਾਨ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਤਰੀਕੇ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰੇਗਾ ਅਤੇ ਇਸ ਉਪ-ਧਾਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਦਾਅਵਾ ਇਸ ਸਮੇਂ ਲਾਗੂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਸੀਮਾ ਦੁਆਰਾ ਵਰਜਿਤ ਨਹੀਂ ਹੋਵੇਗਾ।

(3) ਜੇ ਪ੍ਰਮੋਟਰ ਇਸ ਐਕਟ ਜਾਂ ਇਸ ਦੇ ਤਹਿਤ ਬਣਾਏ ਗਏ ਨਿਯਮਾਂ ਜਾਂ ਨਿਯਮਾਂ ਦੇ ਤਹਿਤ ਜਾਂ ਵਿਕਰੀ ਲਈ ਸਮਝੌਤੇ ਦੇ ਨਿਯਮਾਂ ਅਤੇ ਸ਼ਰਤਾਂ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਉਸ ਉੱਤੇ ਲਗਾਈਆਂ ਗਈਆਂ ਕਿਸੇ ਵੀ ਹੋਰ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰੀਆਂ ਨੂੰ ਨਿਭਾਉਣ ਵਿੱਚ ਅਸਫਲ ਰਹਿੰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਹ ਅਲਾਟੀਆਂ ਨੂੰ ਇਸ ਐਕਟ ਦੇ ਤਹਿਤ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਢੰਗ ਨਾਲ ਮੁਆਵਜ਼ੇ ਦਾ ਭੁਗਤਾਨ ਕਰਨ ਲਈ ਜ਼ਿੰਮੇਵਾਰ ਹੋਵੇਗਾ।

8. ਰੈਜ਼ੋਲੂਸ਼ਨ ਪ੍ਰੋਫੈਸ਼ਨਲ ਦਾ ਵਿਚਾਰ ਇਹ ਪ੍ਰਤੀਤ ਹੁੰਦਾ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਵਾਰ ਜਦੋਂ ਕੋਈ ਅਲਾਟੀ ਰੇਰਾ ਦੇ ਤਹਿਤ ਉਪਾਅ ਮੰਗਦਾ ਹੈ, ਅਤੇ ਉਸ ਦੇ ਹੱਕ ਵਿੱਚ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਆਦੇਸ਼ ਦੇ ਅਨੁਸਾਰ ਪੈਸੇ ਵਾਪਸ ਕਰਨ ਦੀ ਚੋਣ ਕਰਦਾ ਹੈ, ਤਾਂ ਉਸ ਨਾਲ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਦੀ ਸ਼੍ਰੇਣੀ ਵਿੱਚ ਸਲੂਕ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਇਹ ਅਦਾਲਤ ਇਸ ਦਲੀਲ ਤੋਂ ਬੇਖਬਰ ਹੈ। ਇਹ ਸਿਰਫ ਘਰ ਖਰੀਦਦਾਰ ਹਨ ਜੋ RERA ਅਧੀਨ ਪਹੁੰਚ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ ਅਤੇ ਇਲਾਜ ਦੀ ਮੰਗ ਕਰ ਸਕਦੇ ਹਨ-ਕੋਈ ਹੋਰ ਨਹੀਂ। ਅਜਿਹੀਆਂ ਸਥਿਤੀਆਂ ਵਿੱਚ, ਉਸ ਵਰਗ ਦੇ ਇੱਕ ਵਿਸ਼ੇਸ਼ ਵਰਗ ਨਾਲ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਕਾਨੂੰਨ ਦੇ ਉਦੇਸ਼ਾਂ ਲਈ ਵੱਖਰਾ ਵਿਵਹਾਰ ਕਰਨਾ, ਇਸ ਆਧਾਰ ਉੱਤੇ ਕਿ ਉਨ੍ਹਾਂ ਵਿੱਚੋਂ ਇੱਕ ਜਾਂ ਕੁਝ ਨੇ ਸਮਰੱਥ ਅਧਿਕਾਰੀ ਦੁਆਰਾ ਆਦੇਸ਼ ਦਿੱਤੇ ਗਏ ਵਿਆਜ ਦੇ ਨਾਲ ਜਮ੍ਹਾਂ ਰਕਮ ਵਾਪਸ ਲੈਣ ਲਈ ਚੁਣਿਆ ਸੀ, ਬਹੁਤ ਜ਼ਿਆਦਾ ਅਸਮਾਨ ਹੋਵੇਗਾ। ਜਿਵੇਂ ਕਿ ਨੈਸ਼ਨਲ ਕੰਪਨੀ ਲਾਅ ਟ੍ਰਿਬਿਊਨਲ ਦੇ ਮੁੰਬਈ ਬੈਂਚ ਦੁਆਰਾ ਨਟਵਰ ਅਗਰਵਾਲ (ਐੱਚ. ਯੂ. ਐੱਫ.) (ਸੁਪ੍ਰਾ) ਵਿੱਚ ਕਿਹਾ ਗਿਆ ਹੈ ਕਿ ਇੱਕ ਦੁਖੀ ਧਿਰ ਦੇ ਅੰਦਰੂਨੀ ਦਾਅਵੇ

ਨੂੰ ਅਦਾਲਤ ਦੇ ਆਦੇਸ਼ ਜਾਂ ਫ਼ਰਮਾਨ ਦੇ ਰੂਪ ਵਿੱਚ ਸਪਸ਼ਟ ਕੀਤਾ ਜਾਂਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਨਾਲ ਸਬੰਧਤ ਧਿਰ ਦੀ ਸਥਿਤੀ ਵਿੱਚ ਕੋਈ ਤਬਦੀਲੀ ਜਾਂ ਵਿਘਨ ਨਹੀਂ ਪੈਂਦਾ-ਮੌਜੂਦਾ ਮਾਮਲੇ ਵਿੱਚ ਅਲਾਟੀਆਂ ਵਿੱਚ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਵਜੋਂ। ਇਸ ਤੋਂ ਇਲਾਵਾ, ਆਈ. ਬੀ. ਸੀ. ਦੀ ਧਾਰਾ 238 ਵਿੱਚ ਇੱਕ ਗੈਰ-ਪਾਬੰਦੀਸ਼ੁਦਾ ਧਾਰਾ ਹੈ ਜੋ ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਓਵਰਰਾਈਡਿੰਗ ਪ੍ਰਭਾਵ ਦਿੰਦੀ ਹੈ। ਸਿੱਟੇ ਵਜੋਂ ਇਸ ਦੇ ਪ੍ਰਬੰਧਾਂ ਨੂੰ ਪ੍ਰਮੁੱਖਤਾ ਪ੍ਰਾਪਤ ਹੁੰਦੀ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸ ਨੂੰ ਰੇਰਾ ਐਕਟ ਦੇ ਅਧੀਨ ਨਹੀਂ ਮੰਨਿਆ ਜਾ ਸਕਦਾ। ਕਿਸੇ ਵੀ ਹਾਲਤ ਵਿੱਚ, ਆਰ. ਪੀ. ਦੁਆਰਾ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਫ਼ਰਕ ਨਕਲੀ ਹੈ; ਇਹ "ਅਤਿ-ਵਰਗੀਕਰਣ" ਦੇ ਬਰਾਬਰ ਹੈ ਅਤੇ ਆਰਟੀਕਲ 14 ਦੀ ਉਲੰਘਣਾ ਕਰਦਾ ਹੈ। ਇਸ ਲਈ ਅਜਿਹੀ ਵਿਆਖਿਆ ਨੂੰ ਸਵੀਕਾਰ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ।

9. ਉਪਰੋਕਤ ਕਾਰਨਾਂ ਨੂੰ ਧਿਆਨ ਵਿੱਚ ਰੱਖਦੇ ਹੋਏ, ਇਤਰਾਜ਼ਯੋਗ ਆਦੇਸ਼ ਨੂੰ ਇਸ ਤਰ੍ਹਾਂ ਰੱਦ ਕਰ ਦਿੱਤਾ ਗਿਆ ਹੈ; ਅਪੀਲਕਰਤਾਵਾਂ ਦੇ ਅੰਦਰ ਵਿੱਤੀ ਲੈਣਦਾਰ ਐਲਾਨਿਆ ਗਿਆ ਹੈ।

ਅਪੀਲ ਨੂੰ ਉਪਰੋਕਤ ਸ਼ਰਤਾਂ ਵਿੱਚ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ ਹੈ।

ਸਿਰਲੇਖ ਹੇਠ ਲਿਖੇ ਦੁਆਰਾ ਤਿਆਰ ਕੀਤੇ ਗਏ ਹਨਃ ਨਿਧੀ ਜੈਨ

ਕੇਸ ਦਾ ਨਤੀਜਾਃ

ਅਪੀਲ ਦੀ ਆਗਿਆ ਦਿੱਤੀ ਗਈ।

ਡਿਸਕਲੇਮਰ ਸਥਾਨਕ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਅਨੁਵਾਦ ਕੀਤਾ ਗਿਆ ਨਿਆ ਨਿਰਣਾਂ ਕੇਵਲ ਮੁਕੱਦਮੇਬਾਜ਼ਾਂ ਲਈ ਉਹਨਾਂ ਦੀ ਆਪਣੀ ਭਾਸ਼ਾ ਵਿੱਚ ਸਮਝਣ ਤੱਕ ਹੀ ਸੀਮਤ ਹੈ ਅਤੇ ਇਸਦਾ ਕਿਸੇ ਹੋਰ ਉਦੇਸ਼ ਲਈ ਇਸਤੇਮਾਲ ਨਹੀਂ ਕੀਤਾ ਜਾ ਸਕਦਾ । ਸਾਰੇ ਵਿਹਾਰਕ ਅਤੇ ਅਧਿਕਾਰਤ ਮੰਤਵਾਂ ਲਈ ਨਿਆਂ ਨਿਰਣੇ ਦਾ ਅੰਗਰੇਜ਼ੀ ਸੰਸਕਰਣ ਪ੍ਰਮਾਣਿਕ ਹੋਵੇਗਾ ਅਤੇ ਅਮਲ ਲਾਗੂ ਕਰਨ ਲਈ ਇਸ ਨੂੰ ਤਰਜੀਹ ਦਿੱਤੀ ਜਾਵੇਗੀ।



Tarun Mehra

Advocate