

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण, लखनऊ।

सुनवाई पीठ-01,

उपस्थिति :- श्रीमती कल्पना मिश्रा (सदस्या)

शिकायत संख्या : 1201928760

शांता भारती,

E-II/665 F, जानकी पुरम बक्शी का तालाब,
लखनऊ।

..... वादी

बनाम

सहारा प्राइम सिटी लि0,

5/8, एकजकल्सीव बहार, सहारा स्टेट्स,

जानकीपुरम लखनऊ-226021

सहारा सिटी होम्स, लखनऊ।

.....प्रतिवादी

आदेश

शिकायतकर्ता शांता भारती द्वारा यह शिकायत उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण में प्रमोटर सहारा प्राइम सिटी के विरुद्ध दाखिल की गयी है, जिसमें शिकायतकर्ता ने रु0 1,08,72,508.00 (रु0 एक करोड़ आठ लाख बहत्तर हजार पांच सौ आठ मात्र) की धनराशि ब्याज सहित वापस दिलाए जाने की मांग की है।

शिकायतकर्ता ने अपनी शिकायत में अंकित किया है कि उसके द्वारा इकाई संख्या-R4/47 सहारा सिटी होम्स लखनऊ में दिनांक 23.09.2013 को बुक कराया था, जिसकी कुल मूल्य रु0 1,08,72,508.00 (रु0 एक करोड़ आठ लाख बहत्तर हजार पांच सौ आठ मात्र) था। शिकायतकर्ता ने विक्रय मूल्य की कुल धनराशि रु0 1,08,72,508.00 (रु0 एक करोड़ आठ लाख बहत्तर हजार पांच सौ आठ मात्र) अदा कर दी गयी। विपक्षी द्वारा दिनांक 26.12.2013 को प्रश्नगत प्लैट संख्या-R4/47 सहारा प्राइम सिटी लि0 में शिकायतकर्ता को आवंटन-पत्र जारी किया। शिकायतकर्ता प्रोविजनल प्रार्थना-पत्र के आधार पर धनराशि की अदायगी अनुसूची के अनुसार देने के लिये सहमत हो गये जिसके उपरान्त विपक्षी ने दिनांक 22.10.2013 को धनराशि के अदायगी हेतु अनुसूची को संलग्न किया। प्रमोटर द्वारा जारी आवंटन-पत्र में स्पष्ट रूप से यह अंकित किया, कि यूनिट का कब्जा आवंटन के दिनांक से 10 माह के अन्दर दे दिया जाएगा।

Ka

शिकायतकर्ता द्वारा अपने साक्ष्य में धनराशि की अदायगी के सम्बन्ध में जारी की गयी रसीदें, आवंटन-पत्र तथा प्रार्थना-पत्र के प्रतिलिपि आदि प्रस्तुत किये हैं।

शिकायतकर्ता द्वारा अपने शिकायत के सम्बन्ध में निम्नलिखित साक्ष्य की फोटो प्रतिलिपि दाखिल किए हैं:-

1. अदा की गई धनराशि की रसीदें।
2. दिनांक 22.02.2013 को पंजीकरण पत्र।

विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा लिखित कथन तथा मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय का संज्ञान दिया। सुनवाई के दौरान दिनांक 26.04.2019 को विपक्षी ने बताया कि शिकायतकर्ता की इकाई का कार्य पूर्ण हो चुका है एवं विपक्षी कब्जा देने के लिए तैयार है। विपक्षी ने अपनी लिखित अभिकथन में यह भी अंकित किया है कि शिकायतकर्ता विपक्षी के साइट आफिस में सम्पर्क कर आवंटित यूनिट का सांविधिक अपेक्षित धनराशि जमा कर कब्जा प्राप्त कर सकते हैं।

उभयपक्षों के तर्कों को सुना गया तथा उपलब्ध अभिलेखों का अवलोकन किया गया।

पत्रावली में उपलब्ध समस्त प्रपत्रों के अवलोकन तथा पक्षकारों को सुनने के उपरान्त यह तथ्य स्पष्ट है कि शिकायतकर्ता द्वारा विपक्षी कम्पनी में फ्लैट बुक कराया था जो समयावधि व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी उसे प्राप्त नहीं हो सका। उसके द्वारा जमा की गयी धनराशि को विपक्षी द्वारा स्वीकार किया गया है। शिकायतकर्ता ने जमा की गयी धनराशि को मय ब्याज वापस दिलाये जाने की प्रार्थना की है।

उपलब्ध अभिलेखों के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि शिकायतकर्ता ने विपक्षी की परियोजना में प्रश्नगत इकाई बुक करायी थी, जिसके एवज में शिकायतकर्ता द्वारा धनराशि का भुगतान भी किया गया। विपक्षी ने शिकायतकर्ता द्वारा दिये गये तथ्यों को अस्वीकार नहीं किया है। विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि शिकायतकर्ता इकाई का कार्य पूर्ण हो चुका है एवं शिकायतकर्ता द्वारा धनराशि वापसी की मांग की गयी है।

अभिलेखों से यह भी स्पष्ट है कि विपक्षी शिकायतकर्ता को कब्जा प्राप्त कराने में अत्याधिक विलम्ब होने के उपरान्त भी असफल रहा है। अतः स्पष्ट है कि विपक्षी विलम्ब के लिए स्वयं उत्तरदायी है तथा उसके द्वारा प्रस्तुत तर्क आधारहीन है। इसके फलस्वरूप विपक्षी भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण अधिनियम की धारा- 18 के अन्तर्गत दोषी एवं उत्तरदायी है।

इस संबंध में मा० उच्च न्यायालय में चित्रा शर्मा व अन्य तथा यूनियन बैंक ऑफ इण्डिया व अन्य के प्रस्तर 40 की याचिका में याचीगण की ओर से यह तर्क लिया गया था कि—

As we have stated earlier, an amount of Rs 750 crores is lying in deposit before this Court pursuant to the interim directions, on which interest has accrued. The home buyers have earnestly sought the issuance of interim directions to facilitate a pro-rata disbursement of this amount to those of the home buyers who seek a refund. We are keenly conscious of the fact that the claim of the home buyers who seek a refund of monies deserves to be considered with empathy. Yet, having given our anxious consideration to the plea and on the balance, we are not inclined to accede to it for more than one reason. Firstly, during the pendency of the CIRP, it would as a matter of law, be impermissible for the Court to direct a preferential payment being made to a particular class of financial creditors, whether secured or unsecured. For the present, we leave open the question as to whether the home buyers are unsecured creditors (as was urged by Mr. Tripathi) or secured creditors (as was urged by counsel appearing for them). Directing disbursement of the amount of Rs 750 crores to the home buyers who seek refund would be manifestly improper and cause injustice to the secured creditors since it would amount to a preferential disbursement to a class of creditors. Once we have taken recourse to the discipline of the IBC, it is necessary that its statutory provisions be followed to facilitate the conclusion of the resolution process. Secondly, the figures which have been made available presently, following the opening of the web portal by the amicus curiae, indicate that 8% of the home buyers have sought a refund of their monies while 92% would evidently prefer possession of the homes which they have purchased. We cannot be unmindful of the interests of 92% of the home buyers many of whom would also have obtained loans to secure a home. They would have a legitimate grievance if the corpus of Rs 750 crores (together with accrued interest) is distributed to the home buyers who seek a refund. The purpose of the process envisaged by the IBC for the evaluation and approval of a resolution plan is to form a composite approach to deal with the financial situation of the corporate debtor. Allowing a refund to one class of financial creditors will not be in the overall interest of a composite plan being formulated under the provisions of the IBC. Thirdly during the course of the hearing, the Court has



been apprised of the concerns of the secured creditors, chief among them being the IDBI bank limited. In its submissions before this Court, IDBI bank has emphasised that one of the major reasons for the enactment of the IBC was to protect the interest of lenders. The debt owing to the banks and financial institutions has been secured by the assets of JIL, to protect their interests. This debt originates in the public deposits of the banks and financial institutions, who are answerable to their stakeholders. Fourthly, the RBI has moved this Court for permission to initiate an insolvency resolution process. Parliament enacted the Banking Regulation (Amendment) Act 2017 by introducing Section 35 AA and Section 35 AB into the Banking Regulation Act 1949. The amendment empowers the Central government to authorise RBI to issue directions to any banking company to initiate an insolvency resolution process in respect of a default as understood under the IBC. Such an order was issued by the Central government on 5 May 2017. The RBI constituted an Internal Advisory Committee (IAC) consisting primarily of its independent directors. The IAC took up for consideration accounts which were classified either partly or wholly non-performing from amongst the top 500 exposures in the banking system as on 31 March 2017. As a first step, the IAC recommended all such non-performing asset accounts with fund and non-fund based outstandings exceeding Rs 5,000 crores. The IAC has initially taken up twelve accounts involving total exposure of Rs1,79,769 crores. JIL was one of the twelve accounts in respect of which directions have been issued to banks for initiating insolvency resolution. Subsequently, the IAC recommended that in respect of those accounts where 60% or more had been classified as NPAs as on 30 June 2017, banks may be directed to implement a viable resolution plan within six months failing which the accounts may be directed for a reference under the IBC by 31 December 2017. JAL was one such entity. No viable resolution plan could be found as a result of which it is also required to be referred for CIRP. RBI has carried out this exercise as a matter of economic policy in its capacity as the prime banking institution in the country, entrusted with a supervisory role, and the power to issue binding directions. The position of the RBI as an expert regulatory body particularly in matters of economic and financial policy has been reiterated in several decisions of this Court: [R.K.Garg v Union of India¹¹, Peerless General Finance and Investment Co.Ltd. v RBI¹², TN



Generation and Distribution Corpn. Ltd. v CSEPMI-Trishe Consortium13”].

उपरोक्त आदेश के आलोक में यह स्पष्ट होता है कि यदि विपक्षी प्रश्नाधीन सम्पत्ति के विकास कार्य को पूर्ण कराकर कब्जा प्रदान करने का वायदा करता है तो ऐसी स्थिति में शिकायतकर्ता द्वारा जमा धनराशि को वापस दिलाया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है।

जहाँ तक देय ब्याज दर का प्रश्न है, तो राज्य सरकार द्वारा भू-सम्पदा (विनियमन एवं विकास) अधिनियम 2016 के अधीन दिनांक 17.10.2018 को भू-सम्पदा (विनियमन और विकास) (विक्रय/पट्टा के लिए करार) नियमावली 2018 अधिसूचित की गयी है। इसमें संलग्नक के रूप में दिये गये विक्रय/पट्टा विलेख के प्रारूप के प्रस्तर 9 में प्रमोटर्स के डिफाल्ट प्रकरण (Events of default) परिभाषित है, जिसमें प्रस्तर 9 (ii) में प्रमोटर के डिफाल्ट होने की स्थिति में आवंटी हेतु प्राविधानित है कि:-

The Allottee shall have the option of terminating the Agreement in which case the Promoter shall be liable to refund the entire money paid by the Allottee under any head whatsoever towards the purchase of the apartment, along with interest at the rate equal to MCLR (Marginal Cost of Lending Rate) on home loan of State Bank of India +1% unless provided otherwise under the Rules, within forty-five days of receiving the termination notice:

यही दर आवंटियों के द्वारा डिफाल्ट की स्थिति में भी प्रस्तर 9(iii) में निर्धारित है। उक्त प्राविधान को दृष्टिगत रखते हुए आवंटी को MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर पर ब्याज दिया जाना न्यायोचित प्रतीत होता है।

तदनुसार शिकायतकर्ता का प्रार्थना-पत्र इस निर्देश के साथ स्वीकार किया जाता है कि:-

1. विपक्षी आदेश अपलोड की तिथि से 03 माह के अन्दर सभी निर्माण कार्य पूर्ण कराकर शिकायतकर्ता की सहमति से विधिक रूप से देय धनराशि यदि कोई हो को प्राप्त करके प्रश्नाधीन यूनिट का कब्जा नियमानुसार प्रदान करना सुनिश्चित करें।
2. विलम्ब की अवधि जो कि कब्जा देने में विपक्षी द्वारा की गयी है, के लिए स्टेट बैंक आफ इण्डिया द्वारा निर्धारित MCLR+1 प्रतिशत की ब्याज दर के अनुसार ब्याज प्राप्त



- करने का शिकायतकर्ता अधिकारी होगा। यह ब्याज आवन्टन-पत्र के अनुसार कब्जा दिये जाने की नियत तिथि से वास्तविक कब्जा दिये जाने की तिथि तक देना होगा।
3. इस आदेश का उल्लंघन भू-सम्पदा (विनियमन तथा विकास) अधिनियम, 2016 की धारा-63 तथा अन्य सुसंगत प्राविधानों के अन्तर्गत दण्डनीय होगा।
 4. आदेश पोर्टल पर अपलोड किया जाये।

उपरोक्तानुसार शिकायतकर्ता के शिकायत का निस्तारण किया जाता है।

दिनांक- 18/06/2019

Kunira

(कल्पना मिश्रा)

सदस्या

उ0प्र0 भू-सम्पदा विनियामक प्राधिकरण