

क्या दवालयिापन संहति को रेरा के मुकाबले में खड़ा करना उचित है?

संदर्भ

हाल ही में केंद्रीय मंत्रिमंडल ने एक अध्यादेश पारित कर दवाला एवं दवालयिापन संहति 2016 (IBC) में संशोधन किया है जिसके अंतर्गत घर खरीदने वालों को “वित्तीय लेनदार” का दर्जा दिया गया है। ऐसा करके केंद्रीय मंत्रिमंडल ने रयिल एस्टेट (वनियिमन और वकिस) अधनियिम, 2016 (RERA) जो कघर खरीदारों के हतियों की रकषा करने के लयि एक वशेष कानून है, को नज़रअंदाज कर दिया है।

रयिल एस्टेट (वनियिमन और वकिस) अधनियिम, 2016

- RERA को रयिल एस्टेट कषेत्र को बढ़ावा देने के साथ-साथ घर-खरीदारों के हतियों की रकषा हेतु एक कुशल और पारदर्शी तरीके से भूखंड, अपार्टमेंट या भवन, या अचल संपत्ति परियोजना की बकिरी सुनश्चिति करने के लयि अधनियिमति किया गया था।
- RERA वविादों के त्वरति नपिटान के लयि एक नरिणय तंत्र भी प्रदान करता है तथा अपील सुनने के लयि एक अपीलीय न्यायाधकिरण की स्थापना भी करता है।

RERA क्या है?

- रयिल एस्टेट (वनियिमन और वकिस) अधनियिम, 2016 के अंतर्गत घरेलू खरीदारों के हतियों की रकषा करने तथा अचल संपत्ति उद्योग में नविश को बढ़ावा देने संबंधी प्रावधान कयि गए हैं।
- इस वधियक को 10 मार्च, 2016 को राज्यसभा द्वारा और 15 मार्च 2016 को लोकसभा द्वारा पारित किया गया।
- केंद्रीय एवं राज्य सरकारें छह महीने की सांवधिकि अवध के भीतर इस अधनियिम के तहत वर्णति सभी नयिमों को सूचिति करने के लयि पूरणरूप से उत्तरदायी हैं।

अधनियिम की वशेषता

- इस अधनियिम के अंतर्गत अचल संपत्तियों के न्यायोचिति लेन-देन, बलिडरों द्वारा समयबद्ध तरीके से आवास उपलब्ध कराने तथा नरिमाण में गुणवत्ता जैसे महत्त्वपूर्ण बडुओं पर वशेष रूप से ध्यान दिया गया है।
- यह कानून बलिडरों द्वारा मकान उपलब्ध कराने में होने वाली देरी के वरिद्ध कार्रवाई करने तथा ज़रूरतमंद लोगों को समय पर मकान उपलब्ध कराने में सहायक है।
- इसके अतरिकित यह भी सुनश्चिति किया गया है कि केवल उन्हीं डेवलपरस को भवन नरिमाण परियोजना की शुरुआत करने का अधकिार दिया जाए जो अधनियिम के तहत पंजीकृत हों।
- इसके अंतर्गत सुनश्चिति किया गया है कि डेवलपरस संबंधति कषेत्र के अधकिारियों से तमाम प्रकार की वांछति स्वीकृतियों प्राप्त कयि बिना न तो कसिी भवन नरिमाण परियोजना की शुरुआत या उसका वजिआपन जारी कर सकते हैं और न ही मकानों की बुकगि कर सकते हैं।
- इसके अतरिकित मकान की बुकगि राशा के संबंध में मनमाने तरीके से नरिणय करने अथवा वसूली करने की भी मनाही है क्योंकि नए नयिमों के अनुसार, बुकगि की राशा संपत्ति की कीमत का 10 प्रतिशत तय की गई है।
- इस कानून के तहत डेवलपरस के लयि परियोजना शुरू करने से संबंधति सभी प्रकार की महत्त्वपूर्ण घोषणाएँ करना अनविर्य कर दिया गया है। इनमें वभिनिन प्राधकिारियों से प्राप्त स्वीकृतियों, परियोजना शुरू होने की तारीख, तैयार हो चुके मकानों के आवंटन की तारीख, परियोजना का वविरण और उपलब्ध कराई जाने वाली अन्य सुवधियों इत्यादी का ब्योरा प्रस्तुत करना अनविर्य कयि गया है।
- इतना ही नहीं, इस तरह की तमाम जानकारियों को बलिडर द्वारा परियोजना की वेबसाइट पर डालना भी ज़रुरी है।

RERA द्वारा दी जाने वाली सुरक्षा

RERA द्वारा घर खरीदारों को दयि जाने वाले कुछ वशेष सुरक्षा प्रावधान नमिनलखिति हैं:

- धारा 4 (2) (I) (D) अनविर्य करता है कि नरिमाण लागत तथा भूमि लागत को कवर करने के लयि प्रमोटर को आवंटति (allottees) द्वारा रयिल एस्टेट के लयि संपादति की गई राशा का 70 प्रतिशत नरिधारति बैंक में ज़मा कयि जाना चाहयि और इस राशा का उपयोग केवल इसी उद्देश्य की पूर्ति

हेतु कथित जाना चाहिये।

- प्रत्येक प्रमोटर (promoter) को रयिल एस्टेट परियोजनाओं के पंजीकरण के लिये रयिल एस्टेट नयामक प्राधिकरण को आवेदन करना चाहिये। यदि प्रमोटर RERA द्वारा वांछित किसी भी क्षेत्र में (परियोजना के समयबद्ध समापन सहित) चूक जाता है तो उस स्थिति में प्रमोटर द्वारा कराए गए पंजीकरण को नरिस्त कथित जा सकता है।
- पंजीकरण रद्द करने पर प्राधिकरण के पास उपर्युक्त बैंक खाते को बंद करने की शक्ति प्राप्त है ताकि यह सुनिश्चित कथित जा सके कि प्रमोटर आवंटितों से संबंधित धन का बेईमानीपूर्वक प्रयोग न कर सके।
- इसके बाद, पंजीकरण रद्द करने पर, प्राधिकरण शेष विकास कार्यों को पूरा करने के लिये सरकार से परामर्श ले सकती है।
- यदि कोई प्रमोटर या रयिल एस्टेट एजेंट उस पर लगाए गए किसी भी ब्याज या जुर्माना या मुआवजे का भुगतान करने में वफिल रहता है, तो ऐसे से लोगों यह बकाया भू-राजस्व के रूप में वसूलने योग्य होगा। तमलिनाडु में इस प्रकार के अधनिरिणय को इस प्रकार लागू कथित गया है जैसे कथित सविलि कोर्ट द्वारा दथित गया नरिणय हो।

संक्षेप में RERA घर खरीदारों को उपभोक्ताओं के रूप में मानता है और घर खरीदारों के लिये एक विशेष प्राधिकरण और अपीलीय न्यायाधिकरण के माध्यम से उपभोक्ता-अनुकूल वविाद समाधान तंत्र प्रदान करता है।

IBC के तहत घर खरीदारों को "वत्तीय लेनदारों" के रूप में वर्गीकृत कथित जाने के कारण उत्पन्न जटलिता

- कॉर्पोरेट दविलयिापन प्रक्रथित में वत्तीय लेनदार एक महत्त्वपूर्ण भूमिका नभिता है। ऋणदाताओं की समत्ति (Committee of Creditors-CoC)) में कॉर्पोरेट करज़दारों के सभी वत्तीय ऋणदाता शामिल हैं।
- CoC दविलयिापन पेशेवर की नयुक्ति और पर्यवेक्षण का कार्य करेगी और उसके पास करज़दार के पुनः प्रवर्तन के लिये वयिोजति योजना को सवीकार या असवीकार करने की शक्ति है। इसके अलावा, यह देनदार को ऋणमुक्त करने के लिये कदम उठा सकती है।
- पूरी प्रक्रथित समयबद्ध है और इसे 180 दिनों की अवधि के भीतर पूरा कथित जाना चाहिये (180 दिन पूरा होने के बाद 90 दिनों का एक बार वसितार संभव है)।
- दविलयिापन कानून सुधार समत्तिद्वारा की गई व्याख्या के अनुसार गतशीलता दविलयिापन संहति की कार्यप्रणाली का मूलतत्त्व है।
- इस प्रकार, वलिब के कारणों की पहचान और उन्हें दूर करने से समाधान प्रक्रथित में तेज़ी आएगी।

दविला और दविलयिापन संहति 2016 (Insolvency and Bankruptcy Code, 2016)

- केंद्र सरकार ने आर्थिक सुधारों की दशिा में कदम उठाते हुए एक नया दविलयिापन संहति संबंधी वधियक पारति कथित था।
- यह कानून 1909 के 'प्रेसीडेंसी टाउन इन्सॉल्वेन्सी एक्ट' और 'प्रोवेशयिल इन्सॉल्वेन्सी एक्ट 1920 को रद्द करता है तथा कंपनी एक्ट, लमिटिड लाइबलिटी पार्टनरशिप एक्ट और 'सेक्यूटाईजेशन एक्ट' समेत कई कानूनों में संशोधन करता है।
- दरअसल, कंपनी या साझेदारी फर्म व्यवसाय में नुकसान के चलते कभी भी दविलयिा हो सकती है। यदि कोई आर्थिक इकाई दविलयिा होती है तो इसका मतलब यह है कथित अपने संसाधनों के आधार पर अपने ऋणों को चुका पाने में असमर्थ है।
- ऐसी स्थिति में कानून में स्पष्टता न होने पर ऋणदाताओं को भी नुकसान होता है और स्वयं उस वयकत्थित फर्म को भी तरह-तरह की मानसकि एवं अनय प्रताडनाओं से गुज़रना पड़ता है। देश में अभी तक दविलयिापन से संबंधित कम से कम 12 कानून थे जनिमें से कुछ तो 100 साल से भी ज़यादा पुराने हैं।

वत्तीय लेनदार (Financial creditors)

- वत्तीय लेनदारों में बड़े पैमाने पर बैंक तथा वत्तीय संस्थान शामिल होते हैं, जनिके पास प्रक्रथित में भाग लेने के लिये तथा प्रतलिाभ प्राप्त करने हेतु योगदान के लिये अपेक्षित अधिकार क्षेत्र उपलब्ध हैं जसिमें कंपनी को फरि से ऊपर उठाने के लिये समाधान योजना जैसा एक महत्त्वपूर्ण कार्य शामिल है।

समाधान बनाम परसिमापन

- इस तथ्य के बावजूद कि कई नौकरथियाँ और आजीविकाएँ दाँव पर हैं सबसे अच्छा प्रतफिल हमेशा कंपनी को एक चत्तिाजनक स्थिति से बाहर निकाल कर हासलि कथित जाता है।
- कंपनी को क्रथिाशील रखकर या तो लेनदारों के लिये राजस्व का संचालन और राजस्व उत्पन्न कथित जा सकता है या इसे बेचा जा सकता है जसिके परणामस्वरूप कंपनी की परसिमापन योग्य संपत्तथियों की तुलना में अधिक अनुमानति मूल्य प्राप्त होगा।
- इसलथिे रयिल एस्टेट फर्म पर परसिमापन के लिये दबाव डालने की बजाय एक समाधान योजना के माध्यम से आगे बढ़ना घर खरीदारों सहित सभी वर्गों के लेनदारों के सर्वोत्तम हति में है।

परसिमापन क्या है?

- कंपनथियों का परसिमापन (Liquidation or winding up) एक ऐसी कार्यवाही है जसिसे कंपनी का वैधानकि अस्तत्वि समाप्त हो जाता है। इसमें कंपनी की संपत्तथियों को बेचकर प्राप्त धन से ऋणों का भुगतान कथित जाता है तथा शेष धन का अंशधारथियों के बीच वतिरण कर दथित जाता है।
- कंपनी का समापन तीन प्रकार का हो सकता है :

- ◆ न्यायालय द्वारा अथवा अनविरय परसिमापन
- ◆ ऐच्छिक परसिमापन
- ◆ न्यायालय के नरिदेशन के अंतरगत परसिमापन

घर खरीदारों के प्रतनिधित्व से संबंधित अन्य मुद्दे

- CoC की बैठक में वभिनिन मुद्दों, जनिका समाधान नकालने की आवश्यकता है, पर आम सहमतया बहुमत प्राप्त करना एक चुनौती होगी।
- वास्तवकिता यह है कि हमारे देश में कुछ अपवादों को छोड़कर लगभग सभी कंपनियों जो दवालियापन समाधान प्रक्रिया में प्रवेश करती हैं, परसिमापन में समाप्त होती हैं।
- इसलिये, "वत्तीय लेनदारों" की श्रेणी में घर खरीदारों को शामिल करने से कॉर्पोरेट परसिमापन प्रक्रिया में अनावश्यक देरी होगी इसके परणामस्वरूप परसिमापन के तहत परसिपत्तियों के मूल्य में काफी कमी आएगी, जिससे घर खरीदारों और अन्य के लिये वसूली दर कम हो जाएगी।
- इसके अलावा, यदि कोई घर खरीदार IBC के तहत दिये गए प्रावधानों का उपयोग करने का विकल्प चुनता है और धारा 14 के तहत NCLT उसके सथगन का आदेश देता है तो RERA के तहत कॉर्पोरेट देनदार के खिलाफ सभी लंबित याचिकाएँ रोक दी जाएंगी।

संक्षेप में अगर घर खरीदारों का एक वर्ग IBC की बजाय RERA को चुनता है तो उनके पास IBC के तहत आगे बढ़ने के अलावा कोई उपाय नहीं बचेगा।

नषिकर्ष

- यह पहली बार नहीं है कि भारत में बैंकिंग और वत्तित क्षेत्र को नयित्तरि करने वाले कानूनों में गड़बड़ी की गई है।
- IBC के अधनियिमन से पहले, हमारे पास बीमार औद्योगिक कंपनी अधनियिम, 1985, बैंकों और वत्ततीय संस्थाओं के शोधय ऋण वसूली अधनियिम, 1993 और सरफासे अधनियिम, 2002 (SARFAESI Act, 2002) जैसे कई कानून थे।
- RERA को घर खरीदारों को "उपभोक्ता" का दर्जा प्रदान करने के लिये और उन्हें रयिल एस्टेट डेवलपरस के खिलाफ अपने अधिकारों को लागू करने हेतु कई उपाय प्रदान करने के लिये लाया गया था।
- हालाँकि, IBC जो कि RERA की तरह ही एक वशिष कानून भी है, को RERA से अधिक प्राथमकिता दी जाएगी क्योंकि इसे बाद में अधनियिमति कया गया था।
- हालिया अधयादेश संदेह से परे साबति होता है कि सरकार के पास उचित दृष्टकिण की कमी है और मसौदा कानूनों में किसी भी प्रकार के कमजोर दृष्टकिण से नागरिक बुरी तरह से प्रभावति होंगे।
- RERA जैसे क्षेत्र-वशिषिट कानून को इसके वास्तविक प्रदर्शन का इंतजार कयि बना समाप्त करने के लिये कोई कारण दखिई नहीं देता है।

प्रश्न: क्या वास्तव में घर खरीदारों को दवालिया एवं दवालियापन संहति के तहत "वत्ततीय लेनदारों" के रूप में वर्गीकृत कयि जाने की आवश्यकता है?