

NATIONAL COMPANY LAW TRIBUNAL
NEW DELHI BENCH (Court-II)

(IB)-1491(ND)2019

IN THE MATTER OF:

**M/s. Akshay Kr. Soni
R/O-5A Heritage Apartment
Sector 14 Kaushambi
Ghaziabad, UP**

...Financial Creditor

VERSUS

**M/s Value Infraestate India Pvt. Ltd
715, Naurang House
21 K.G Marg, Connaught Place,
New Delhi-110001**

... Corporate Debtor

Section: 7 of IBC, 2016

Judgement Delivered on: 30.01.2020

CORAM:

SMT. INA MALHOTRA, HON'BLE MEMBER (J)

SHRI. L. N. GUPTA, HON'BLE MEMBER (T)

PRESENT:

For the Petitioner : Sh. Chandra Prakash, Advocate

For the Respondent : None



Page 1 of 10

(IB)-1491(ND)2019

Akshay Kr. Soni vs M/s. Value Infraestate India Pvt Ltd.

JUDGEMENT

PER SHRI L. N. GUPTA, MEMBER (T)

The present Petition is filed under the Section 7 of the Insolvency and Bankruptcy Code, 2016 (for brevity 'IBC, 2016') read with Rule 4 of the Insolvency and Bankruptcy (Application to Adjudicating Authority) Rules, 2016 (for brevity 'the Rules') by Sh. Akshay Kr. Soni (for brevity 'Financial Creditor'), with a prayer to initiate the Corporate Insolvency Resolution Process against M/s Value Infraestate India Pvt Ltd. (for brevity 'Corporate Debtor').

2. The Corporate Debtor namely, M/s. Value Infraestate India Pvt Ltd. is a Company incorporated on 16.04.2012 under the provisions of Companies Act, 1956 with CIN No. U45300DL201PTC234356, having its registered Office at 715, Naurang House 21 K.G. Marg, Connaught Place, New Delhi-110001.

3. The Authorized Share Capital of the Corporate Debtor is Rs.5,00,000 and its Paid up Share Capital is Rs.1,00,000.

4. It is submitted by the Financial Creditor in the Part IV of the Petition that :



“ *Part-IV Particulars of Financial Debt*

1.	<i>Total Amount of Debt granted, Date(s) of Disbursement</i>	<i>Total amount of debt 58,00,000 Principal & Interest 41,76,000 Despite repeated demand by Financial Creditor, Corporate Debtor had failed to make the payment to the Financial Creditor i.e. amount assured to be given by the corporate Debtor along with the interest.</i>
2.	<i>Amount Claimed to be in Default and the Date on which the default occurred (Attach the workings for Computation of Amount and Days of default in tabular form)</i>	<i>Amount claimed to be in default along with the Interest is: 99,76,000 Principal 58,00,000 & interest @ 18%-41,76,000 Default occurred on 30.12.2015 when post-dated cheques being cheque no 837841 dated 02.06.2015 of ICICI Bank for Rs 4,00,000 and cheque no 837842 dated 02.10.2015 of ICICI Bank for Rs. 50,00,000 with the assurance that the said post-dated cheque shall be duly honored on presentation which were given in terms of the buyback offer dated 18.02.2015 and the said cheques were bounced due closed account.</i>

”

5. It is stated by the Financial Creditor that it had agreed to purchase three flats of 1265 Sq. Ft. area each and had paid the full consideration amount of Rs. 50,00,000 (in instalments of Rs. 37,00,000 on 06.10.2013, Rs. 5,00,000 vide Cheque No. 000021 dated 23.12.2013, and further Rs. 8,00,000 on 01.02.2015) to the Corporate Debtor.


6. It is submitted by the Financial Creditor that an Allotment Letter was issued and an Agreement to Sell dated 02.02.2015 was executed between the Corporate Debtor and the Financial Creditor in respect of



Flat No. B-101 on the 10th Floor, Flat No. B-111 on the 11th Floor, and Flat No. B-151 on the 15th Floor in Tower B comprising of 1265 sq. ft. each at the Group Housing Project 'SKY WALKS GNW' at the Sub-divided Plot No. GH-02C, Sector-12, Greater Noida, (U.P.). It is also stated by the Financial Creditor that subsequently, the Corporate Debtor issued the offer for repurchase of the flats vide its offer letter dated 18.02.2015 and further issued three post-dated cheques of ICICI Bank dated 02.06.2015 for Rs.40,00,000, dated 02.10.2015 for Rs.40,00,000 and dated 02.10.2015 for Rs. 50,00,000.

7. It is submitted by the Financial Creditor that all the aforesaid Cheques issued by the Corporate Debtor were dishonored due to the reason "Account closed" as reflected by the HDFC Bank, Noida Branch. The Financial Creditor has also annexed the copies of the dishonored Cheques along with the return Memos of the Bank. It is added that the same has resulted in occurrence of default by the Corporate Debtor.

8. On a query raised by this Bench regarding the position of the Financial Creditor in respect of the Ordinance dated 28.12.2019, it was submitted by the Ld. Counsel appearing for the Financial Creditor that they are not hit by the Ordinance, since the entire Project under reference has been scrapped and allotment of land to the Project has been cancelled by the Greater Noida Authority vide their Letter of



Cancellation dated 31.01.2017. The Letter of Cancellation of the Greater Noida Authority as annexed to the Petition is reproduced below :

ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण
169, चितवन एस्टेट, सेक्टर-गामा, ग्रेटर नोएडा सिटी,
जिला- गीताम बुद्ध नगर, उत्तर प्रदेश
website : www.greaternoidaauthority.in

पत्रांक- ग्रेनो/बिल्डर्स/2017/ 653
दिनांक 31.01.2017

M/s Value Infrabuild India Pvt. Ltd.
715, Naurang House, 21 K.G Marg,
Connaught Place New Delhi 110001

आवंटन निरस्तीकरण-पत्र

प्राधिकरण की बी.आर.एस. 05/2010-11 योजना के अन्तर्गत बिल्डर्स आयासीय/ग्रुप सिंग भूखण्ड संख्या जी.एच. 2, सेक्टर-12, आकार-86800 वर्ग मीटर का आवंटन दिनांक नवंबर 2011 को कंशोरशियम के रूप में निम्नलिखित के पक्ष में हुआ है:-

1. Bhumiputra (India) Limited - Lead Member
2. Gaursons Infratech Pvt Limited- Relevant Member

उपरोक्त के पश्चात आपके द्वारा एस.पी.सी. का गठन किया गया तथा आपके पत्र दिनांक 22.2.2012 के क्रम में वास्तविक लीज प्लान प्राप्त होने पर आवंटित भूखण्ड जिसका आकार 32500 वर्गमीटर हो गया था उक्त भूखण्ड का उप-विभाजन निम्नानुसार किया गया था :-

Sr.No	Sub Divided Plot No/Sector	Actual area as per lease plan (in sqm.)	Consortium members/ SPC, in which lease deed is proposed to be executed.
1.	GH-2A, Sector -12	29002	M/s Shubhkamna Buildwell & Estate Pvt Ltd. (SPC of M/s Bhumiputra(India)Ltd. Lead Member) & M/s Gaursons Infratech Pvt Ltd. - Relevant Member
2.	GH-2B, Sector -12	18000	M/s S.A.G Realtech Pvt Ltd. (SPC of M/s Bhumiputra(India)Ltd. Lead Member) & M/s Gaursons Infratech Pvt Ltd. - Relevant Member
3.	GH-2C, Sector -12	14998	M/s Cinnamon Buildtech Pvt Ltd (SPC of M/s Bhumiputra(India)Ltd. Lead Member) & M/s Gaursons Infratech Pvt Ltd. - Relevant Member
4.	GH-2D, Sector -12	12500	M/s Enchant Infrastructure Pvt Ltd. (SPC of M/s Bhumiputra(India)Ltd. Lead Member) & M/s Gaursons Infratech Pvt Ltd. - Relevant Member
5.	GH-2E, Sector -12	18000	M/s Intellect Project Pvt Ltd (SPC of M/s Bhumiputra(India)Ltd. Lead Member) & M/s Gaursons Infratech Pvt Ltd. - Relevant Member

ch
True copy

उपरोक्तानुसार उप-विभाजन के पश्चात उप-विभाजित भाग की देयता/जमा को वित्तीय रूप से दर्शाते हुये भूखण्ड की लीज डीड कराये जाने हेतु दिनांक 10 दिसम्बर 2012 के बैंक लिस्ट जारी की गई, जिसके क्रम में M/s Cinnamon Buildtech Pvt Ltd (SPC of M/s Cinnamon Buildtech Pvt Ltd. Lead Member) द्वारा अपने भाग (उप-विभाजित भूखण्ड संख्या जी. 2सी, सेक्टर-12, आकार-14998 वर्ग मीटर) की लीज डीड दिनांक 14 दिसम्बर 2012 को निष्पादित करा दी गई है।

आवंटी कम्पनी M/s Cinnamon Build tech Pvt Ltd द्वारा अपनी कम्पनी का नाम M/s Cinnamon Buildtech Pvt Ltd से परिवर्तित कराकर मै0 वैल्यू इन्फ्राबुल्ड इण्डिया प्रा0 लि0 कर दिया गया जिसको प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य कर दिया गया।

आपके द्वारा आवंटित भूखण्ड की किश्त संख्या 04 दिनांक 30.11.2013 के भुगतान के पश्चात आपके द्वारा भूखण्ड की किश्त संख्या 05 देय तिथि 30.03.2014, किश्त संख्या 06 देय तिथि 30.09.2014, किश्त संख्या 07 देय तिथि 30.03.2015, किश्त संख्या 08 देय तिथि 30.09.2015, किश्त संख्या 09 देय तिथि 30.03.2016 एवं किश्त संख्या 10 देय तिथि 30.09.2016 के अतिरिक्त ब्याज/दण्डात्मक ब्याज के रूप में वर्तमान तक रु. 12,57,96,169.28 का भुगतान किया गया जो लीज रेंट की देयता के रूप में रु. 6,908,080/- का भुगतान प्राधिकरण को नहीं किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त आपके दिनांक 14.11.2011, दिनांक 23.01.2013 दिनांक 25.06.2013 एवं दिनांक 30.04.2016 को रु. 2015 प्रति वर्गमीटर की दर अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का भुगतान किये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया था जिसके अनुसार रु 3,02,20,971.00 की देयता का भुगतान आपके द्वारा किया जाना था परन्तु आपके द्वारा अतिरिक्त प्रतिकर की मद में कोई भुगतान जमा नहीं कराया गया है।

उपरोक्त डिफाल्ट होने पर भी प्राधिकरण द्वारा एक अवसर प्रदान करते हुये ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण के मास्टर प्लान-2021 से प्रभावित सनस्त परिसम्पत्तियों की शून्यकाल अवधि समाप्त हो जाने की तिथि 24.08.2012 के पश्चात आगामी देय किश्तों के भुगतान की प्रत्येक देय तिथियों को आगामी 6 - 6 माह तक बढ़ाये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया जिसके क्रम में आपको दिनांक 21.10.2011 से 24.08.2012 तक की अवधि को शून्य अवधि का लाभ दिया गया।

अतिदेयता के सम्बन्ध में किश्त संख्या 05 देय तिथि 30.03.2014, किश्त संख्या 06 देय तिथि 30.09.2014, किश्त संख्या 07 देय तिथि 30.03.2015, किश्त संख्या 08 देय तिथि 30.09.2015, किश्त संख्या 09 देय तिथि 30.03.2016 एवं किश्त संख्या 10 देय तिथि 30.09.2016 उपरोक्त शून्य अवधि का लाभ प्रदान के बाद आगणित हुये है।

किश्तों एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का भुगतान किये जाने हेतु आपको कुल 07 निरस्तीकरण पूर्व नोटिस क्रमशः दिनांक 25.05.2015, दिनांक 11.01.2016 एवं नोटिस दिनांक 29.02.2016 तथा डिफाल्टर नोटिस दिनांक 08.07.2016 को तथा 06.09.2016 को डिफाल्टर/रिकवरी नोटिस, दिनांक 30.09.2016 को आवंटन निरस्तीकरण पूर्व नोटिस एवं अंतिम बार दिनांक 02.01.2017 को प्रेषित किये गये थे। परन्तु आपके द्वारा किश्तों/लीज रेंट/ अतिरिक्त प्रतिकर की बकाया देयता जमा नहीं कराई गई है।

उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 29.02.2016 को रिशिड्यूमेन्ट कराये जाने की सुविधा प्रदान किये जाने हेतु भी आपको पत्र प्रेषित किया गया जिस पर आप द्वारा समयान्तर्गत माँगी गई 25 प्रतिशत धनराशि का भुगतान नहीं किया गया।

किश्तों के भुगतान हेतु लीज डीड में निम्नानुसार समयवृद्धि प्रदान किये जाने का उल्लिखित है:-

EXTENSION OF TIME

Normally extension for depositing the reservation money and allotment money shall not be allowed. However, on receipt of request from the allottee in writing and on being satisfied with the reasons mentioned, the GNIDA may grant a maximum of 30 days extension to deposit the reservation money/allotment money, subject to the payment of interest @15% (12% normal interest + 3% penal interest) per annum on pro-rata basis. Thereafter, ordinarily no extension of time will be granted and the allotment will be cancelled along with the forfeiture of the earnest/registration money. In exceptional circumstances, the time for the payment of balance due amount may be extended by the GNIDA.

However, in such cases of time extension, interest @ 15% per annum compounded half yearly shall be charged on the outstanding amount for such extended period and Extension of time, normally, shall not be allowed for more than 60 days for each installment to be deposited, subject to maximum of three (3) such extensions during the entire payment schedule. For the purpose of arriving at the due date, the date of issuance of allotment letter will be reckoned as the date of allotment.

उपरोक्त प्राविधान के अन्तर्गत आपके द्वारा पूर्व में ही दिनांक 14.10.2013 को क्लॉज (एच) के अन्तर्गत अनुमन्य की जाने वाले 60 दिन की अवधि का लाभ प्राप्त किया जा चुका है तथा वर्तमान में उक्त परिधि में भी भुगतान हेतु आपको अन्य कोई लाभ अनुमन्य नहीं किया जा सकता है।
भूखण्ड की लीज डीड में डिफाल्ट की स्थिति में आवंटन निरस्तीकरण हेतु प्राविधान निम्नानुसार है:-

CANCELLATION OF LEASE DEED

In addition to the other specific clauses relating to cancellation, the Authority/Lessor, as the case may be, will be free to exercise its right of cancellation of lease/allotment in the case of :

Default on the part of the applicant/allottee/lessee for breach/violation of terms and conditions of registration/allotment/lease and/or non-deposit of allotment amount.

If at the same time of cancellation, the plot is occupied by the Lessee thereon, the amount equivalent to 25% of the total premium of the plot shall be forfeited and possession of the plot will be resumed by the Authority with structure thereon, if any, and the Lessee will have no right to claim compensation thereof. The balance, if any, shall be refunded without any interest. The forfeited amount shall not exceed the deposited amount with the Authority and no separate notice shall be given in this regard.


प्राधिकरण द्वारा किश्तों एवं अतिरिक्त प्रतिकर की धनराशि का भुगतान किये जाने हेतु आपको को निरस्तीकरण पूर्व नोटिस एवं कई नोटिस जिसका उल्लेख पत्र में किया गया है प्रेषित किये गये हैं तदोपरान्त भी आपके द्वारा किश्तों के सापेक्ष दिनांक 25.01.

2016 तक देयता रू 12,57,96,169.73 एवं लीज रेंट देयता रू. 69,08,080/- का अतिरिक्त प्रतिकर की देयता रू 30,22,09,71.00 का भुगतान प्राधिकरण को नहीं किया जा रहा है और वह प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर अनुमन्य सुविधाओं (रिशिडयूलमेंट) का लाभ भी नहीं लिया गया। प्राधिकरण में परियोजना विभाग से प्राप्ता जानकारी के अनुसार भूखण्ड पर कोई स्थाई निर्माण नहीं हुआ है। अतः आपके कृत से यह स्पष्ट होता है कि आप परियोजना की भूमि का भुगतान व परियोजना चलाने में सक्षम/इच्छुक नहीं है। अतः आपके भूखण्ड की लीज डीड के क्लॉज (A) एवं CANCELLATION OF LEASE DEED sub Clause-3:-

Default on the part of the applicant/allottee/lessee for breach/violation of terms and conditions of registration/allotment/lease and/or non-deposit of allotment amount. के अन्तर्गत निरस्तीकरण की श्रेणी आ गया है अतः लीज डीड के क्लॉज CANCELLATION OF LEASE DEED sub Clause-4:-

If at the same time of cancellation, the plot is occupied by the Lessee thereon, the amount equivalent to 25% of the total premium of the plot shall be forfeited and possession of the plot will be resumed by the Authority with structure thereon, if any, and the Lessee will have no right to claim compensation thereof. The balance, if any, shall be refunded without any interest. The forfeited amount shall not exceed the deposited amount with the Authority and no separate notice shall be given in this regard. के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड के सापेक्ष वर्तमान तक जमा कराई गई समस्त धनराशि में से कुल भूखण्ड की कीमत का 25 प्रतिशत धनराशि को प्राधिकरण के पक्ष में जब्त किया जाता है तथा अवशेष जमा धनराशि को रिफण्ड किया जाता है जिसकी कार्यवाही पृथक से की जायेगी।

अतः उप-विभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच. 2सी, सेक्टर-12, आकार-14998 वर्ग मीटर का आवंटन निरस्त करते हुये दिनांक 14.12.2012 को निष्पादित लीज डीड को निरस्त किया जाता है।


(सी.ए.ओ. अग्रवाल)
मुख्य कार्यपालक अधिकारी
23/12/17

प्रतिलिपि:- 1. महाप्रबन्धक (परियोजना) को इस आशय से प्रेषित कि आवंटन निरस्त भूखण्ड का भौतिक कब्जा आवंटि से प्राप्त करने हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करना सुनिश्चित करें।
2. 25-5-17

all
(Truecopy)



9. As none appeared on behalf of the Corporate Debtor during the proceedings, the Corporate Debtor was proceeded ex-parte vide Order dated 13.09.2019 passed by this Tribunal.

10. In the given facts and circumstances, the Financial Creditors have established the default on the part of the Corporate Debtor in payment of the Financial Debt. The present Petition being complete and the amount of default being above Rs. 1,00,000, the Petition is admitted in terms of Section 7(5) of the IBC. Accordingly, the CIRP is initiated and moratorium is declared in terms of Section 14 of the Code. As a necessary consequence of the moratorium in terms of Section 14(1) (a), (b), (c) & (d), the following prohibitions are imposed, which must be followed by all and sundry :

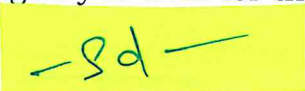
- “(a) The institution of suits or continuation of pending suits or proceedings against the corporate debtor including execution of any judgment, decree or order in any court of law, tribunal, arbitration panel or other authority;
- (b) Transferring, encumbering, alienating or disposing of by the corporate debtor any of its assets or any legal right or beneficial interest therein;
- (c) Any action to foreclose, recover or enforce any security interest created by the corporate debtor in respect of its property including any action under the Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002;
- (d) The recovery of any property by an owner or lessor, where such property is occupied by or in the possession of the corporate debtor.”



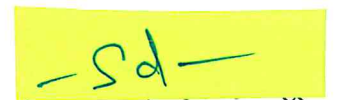
11. As proposed by the Financial Creditor, this Bench appoints Sh. Kumud Shekhar, as an IRP having Office at D-54, Road No.6, Street No.4, Shyam Vihar Phase-1, New Delhi-110043 (e-mail-kumud.shekhar@gmail.com) and Registration No. IBBI/IPA-003/IP-N00206/2018-19/12358, subject to the condition that no disciplinary proceedings are pending against the IRP so named and disclosures as required under IBBI Regulations, 2016 are made him within a period of one week from this Order. The IRP is directed to take the steps as mandated under the IBC specifically under Section 15, 17, 18, 20 and 21 of IBC, 2016.

12. The Petitioners are directed to deposit Rs. 2,00,000 (Two Lakh) only with the IRP to meet the immediate expenses. The amount, however, will be subject to adjustment by the Committee of Creditors as accounted for by the Interim Resolution Professional and shall be paid back to the Petitioner.

13. A copy of this Order shall be communicated to the Petitioner, the Respondent and the IRP mentioned above by the Registry of this Tribunal immediately. In addition, a copy of the Order shall also be forwarded by the Registry to IBBI for their records.



(L. N. Gupta)
Member (T)



(Ina Malhotra)
Member (J)