

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

ખાસ દીવાની અરજી નં. ૧૭૩૩૪/૨૦૧૬

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર અર્થે :

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. શાહ

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બી. એન. કારિયા

=====

૧.	૨. શું સ્થાનિક અખબારોના પત્રકારોને ચુકાદો જોવાની મંજૂરી આપવામાં આવે?	
૨.	પત્રકારને જોવા દેવામાં આવે ?	

૩.	શું ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની વાજબી નકલ જોવા માંગે છે?	
૪.	શું આ કેસમાં ભારતના બંધારણના અર્થઘટન અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈપણ આદેશ અંગે કાયદાના નોંધપાત્ર પ્રશ્નનો સમાવેશ થાય છે?	

=====

ગૌરવ કાનવર્જુનેજા & ર.અરજદાર(ઓ)

વિરુદ્ધ

સુરત મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન & ૧.સામાવાળા(ઓ)

=====S

કોરમ:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. શાહ

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી બી. એન. કારિયા

તારીખ:૦૧/૧૨/૨૦૧૬

મૌખિક ચુકાદો

(દ્વારા:માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એમ. આર. શાહ)

[૧.૦] નિયમ. વિદ્વાન વકીલ શ્રી એચ. એસ. મુનશોએ સામાવાળા નં.૧ અને

વિદ્વાન વકીલ શ્રી સંદીપ સી. ભટ્ટે સામાવાળા નં.૨.

કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં અને સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોની સંમતિ સાથે, વર્તમાન અરજી આજે અંતિમ સુનાવણી માટે લેવામાં આવી છે.

[૨.૦] ભારતના બંધારણની કલમ ૨૨૬ હેઠળ આ અરજી દ્વારા અરજદારોએ સામાવાળા નં.૧ જ્યાં સુધી ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાનો સમયગાળો હોય ત્યાં સુધી અગાઉના માલિક દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર અને ચૂકવવાપાત્ર દુકાનોના સંદર્ભમાં મિલકત વેરો અને અન્ય કરની વસૂલાતમાં.અરજદારોએ ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે અરજદારો પાસેથી વસૂલવામાં આવેલી મિલકત વેરો અને/અથવા અન્ય કરની રકમ પરત કરવાની પણ વિનંતી કરી છે.

[૩.૦] ટૂંકમાં વર્તમાન વિશેષ દીવાની અરજી તરફ દોરી જતી હકીકતો નીચે મુજબ છે;

[૩.૧] પમા માળે આવેલી દુકાન નંડ.૫૦૦૫ થી ૫૦૦૮ અને ૫૦૨૦ થી ૫૦૨૩, ગોલ્ડન પ્લાઝા, રિંગ રોડ વિસ્તાર, સુરત મૂળરૂપે એક મેસર્સની માલિકીની હતી. ફેનિલ ક્રિએશન પ્રા. લિ. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાની બાકી રકમ માટે, બેંક દ્વારા નાણાકીય અસ્કયામતોના પ્રતિભૂતિકરણ અને પુનર્નિર્માણ અને સુરક્ષા વ્યાજ અધિનિયમ, ૨૦૦૨ (ત્યારબાદ "પ્રતિભૂતિકરણ

અધિનિયમ" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) ની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ કરીને ઉપરોક્ત દુકાનોનો કબજો લેવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત દુકાનો બેંક દ્વારા હરાજીમાં મૂકવામાં આવી હતી. બેંક દ્વારા ટેન્ડર મંગાવીને ૧૦/૦૧/૨૦૧૪ તારીખની જાહેર સૂચના આપવામાં આવી હતી. અપસેટ કિંમત રૂ.૬૬ લાખ નક્કી કરવામાં આવી હતી. આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે હરાજીની સૂચનામાં સામાવાળા નં.૧ – મિલકત વેરો અને અન્ય કરવેરા તરફ કોર્પોરેશન. ત્યારબાદ, અરજદારો, સૌથી વધુ ઓફર કરનારા હોવાથી, ૧૧/૦૨/૨૦૧૪ પર યોજાયેલી બેંક હરાજીમાં ઉપરોક્ત દુકાનો ખરીદી હતી.સંપૂર્ણ ચૂકવણીની ચુકવણી પર, અરજદારોની તરફેણમાં ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ તારીખના વેચાણ પ્રમાણપત્રો જારી કરવામાં આવ્યા હતા.ત્યારબાદ, સામાવાળા નં.૧ – કોર્પોરેશને મૂળ માલિકોના નામે ૦૨/૦૨/૨૦૧૫ તારીખે નોટિસ જારી કરીને વિષયની દુકાનો પર મિલકત વેરાની માંગ કરી હતી. ઉપરોક્ત મિલકત વેરો અરજદારો પાસેથી વસૂલવાની માંગ કરવામાં આવી હતી, અને તેથી, અરજદારો નં.૨ અને ૩ એ સામાવાળા નં.૧ અરજદારોને ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર મિલકત વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાતા નથી અને તેઓ ખરીદીની તારીખથી મિલકત વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે.ઉપરોક્ત હોવા છતાં, સામાવાળા નં.૧ આગ્રહ કર્યો, અને તેથી, તેઓએ ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે અરજદારો પાસેથી મિલકત વેરો વસૂલ કર્યો, જે

અરજદારોએ વિરોધ હેઠળ ચૂકવ્યો હતો.ત્યારબાદ, અરજદારોએ ઉપરોક્ત રાહત માટે હાલની વિશેષ દીવાની અરજીને પસંદ કરી છે.

[૪.૦] અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી મૌલિક શાહે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળા નં.૧ અરજદારોએ બેંકની હરાજીમાં ખરીદી તે પહેલાના સમયગાળા માટે સંબંધિત દુકાનોના સંદર્ભમાં મિલકત વેરાની વસૂલાત કરવી એ સંપૂર્ણપણે ગેરકાયદેસર અને અનધિકૃત છે.

[૪.૧] એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદારોએ બેંકની હરાજીમાં અને સંપૂર્ણ વેચાણની ચૂકવણી પર સંબંધિત દુકાનો ખરીદી છે. એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ન તો જાહેર હરાજી/જાહેર સૂચનામાં કે ન તો કોઈપણ સમયે અરજદારો અને/અથવા અન્ય લોકોને સંબંધિત દુકાનોના સંદર્ભમાં મિલકત કરની બાકી રકમ અંગે જાણ કરવામાં આવી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તેથી બેંક હરાજીમાં દુકાનો ખરીદતા પહેલા મિલકત વેરાની બાકી રકમ માટે એટલે કે ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે અરજદારો ઉપરોક્ત મિલકતો માટે સંબંધિત કોઈપણ મ્યુનિસિપલ કર/મિલકત વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી.

[જ.૨] તેમની ઉપરોક્ત રજૂઆતોના સમર્થનમાં, અરજદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ શ્રી શાહે એ. આઈ. ચંપદાની ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ વિ. ઓફિશિયલ લિક્વિડેટર અને અન્ય (૨૦૦૯) જ એસસીસી ૪૮૬માં અહેવાલીત કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય પર ભારે આધાર રાખ્યો છે. તેમણે મેસર્સ સોનોમા મેનેજમેન્ટ પાર્ટનર્સ વિ.બેંક ઓફ મહારાષ્ટ્રએ રિટ પિટિશન નં.૪૧૮૮/૨૦૧૪ ના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના તાજેતરના ૨૨/૧૧/૨૦૧૬ ના નિર્ણય પર પણ આધાર રાખ્યો છે. માં રજૂઆત કરી છે.

ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને અને ઉપરોક્ત નિર્ણયો પર આધાર રાખીને, વર્તમાન અરજીને મંજૂરી આપવા વિનંતી કરવામાં આવે છે અને સામાવાળા નં.૧ ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે પહેલેથી જ વસૂલવામાં આવેલી મિલકત વેરાની રકમ પરત કરવા.

[પ.૦] શ્રી મુનશો, સામાવાળા નં.૧ મિલકત વેરો મિલકતો/દુકાનો પર વસૂલ કરી શકાય તેવો છે અને તેથી મિલકત વેરાના સંદર્ભમાં, માલિકને ધ્યાનમાં લીધા વિના, કોર્પોરેશન મિલકત વેરો વસૂલવા માટે હકદાર છે તેવી રજૂઆત કરીને વર્તમાન અરજીનો વિરોધ કરવાનો પ્રયાસ કર્યો છે.

ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વર્તમાન અરજીને રદ કરવાની વિનંતી કરવામાં આવે છે.

[૬.૦] શ્રી સંદીપ ભટ્ટ, સામાવાળા નં.૨ – સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાએ, આ રીતે, અરજદારોને ટેકો આપ્યો છે અને રજૂઆત કરી છે કે અરજદારોએ સંપૂર્ણ વેચાણની ચૂકવણી અને બેંક હરાજીમાં સંબંધિત દુકાનો ખરીદી છે. તેમણે સ્વીકાર્યું છે કે જાહેર સૂચના/હરાજી નોટિસમાં સામાવાળા નં.૧-મિલકત વેરો તરફ કોર્પોરેશન.

[૭.૦] સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલોને લાંબા સમય સુધી સાંભળ્યા.આ અદાલતની વિચારણા માટે પૂછવામાં આવેલો ટૂંકો પ્રશ્ન એ છે કે શું કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, જ્યારે અરજદારોએ સિક્યુરિટાઈઝેશન એક્ટની સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને બેંક દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી બેંક હરાજીમાં પ્રશ્નમાં આવેલી દુકાનો ખરીદી છે અને જાહેર હરાજી/હરાજી નોટિસમાં સામાવાળા નં.૧ મિલકત વેરો તરફ અને એવા કિસ્સામાં કે જ્યાં અરજદારોને જાણ કરવામાં આવી ન હોય કે સામાવાળા નં.૧ મિલકત વેરો માટે, શું અરજદારોને બેંક હરાજીમાં મિલકતો ખરીદ્યા તે પહેલાના સમયગાળા માટે ઉપરોક્ત મિલકતો/દુકાનો પર મિલકત વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર ઠેરવી શકાય છે કે નહીં?

[૭.૧] તે એક સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે અરજદારોએ સામાવાળા નં.૨- સિક્યુરિટાઇઝેશન એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરતી બેંક. તે પણ વિવાદમાં નથી કે હરાજીની સૂચના/જાહેર સૂચનામાં પ્રસ્તાવ આમંત્રિત કરવામાં સામાવાળા નં.૧ ઉપરોક્ત મિલકતો/દુકાનોના સંબંધિત મિલકત કરવેરા માટે.વેચાણ પ્રમાણપત્રો સંબંધિત અરજદારોની તરફેણમાં ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પર જારી કરવામાં આવે છે.વેચાણ પહેલાં અરજદારોને સામાવાળા નં.૧ મિલકત વેરો તરફ.ઉપરોક્ત નિર્વિવાદ તથ્યોના પ્રકાશમાં, ઉપરોક્ત પ્રશ્નને ધ્યાનમાં લેવો જરૂરી છે.

[૭.૨] એ. આઈ. ચંપદાની ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિમિટેડ (સુપ્રા) ના કેસમાં માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટ દ્વારા સમાન પ્રશ્ન પર વિચારણા કરવામાં આવી હતી.માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષના કેસમાં અપીલકર્તાએ કોર્ટ સેલમાં કંપનીની મિલકતની ખરીદી કરી હતી.વેચાણ પૂર્વે કરવેરાની બાકી રકમ હતી. આ મિલકતો પર મ્યુનિસિપલ ટેક્સ પણ બાકી હતો.આ મિલકતોની હરાજી "જેમ છે તેમ છે અને જે પણ છે" ના આધારે કરવામાં આવી હતી. અપીલકર્તા-ખરીદનારને બાકી નીકળતી રકમની જાણ કર્યા વિના મૂલ્ય માટે મિલકત મળી હોવાનું જાણવા મળતાં, બાકી નીકળતી રકમની ચુકવણી માટે આવી હરાજીની ખરીદીની જવાબદારી અંગે માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ પ્રશ્ન ઊભો થયો હતો.ઉપરોક્ત બાબતે, માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે કે કાયદો

ખરીદનાર પર મિલકતના મૂલ્યમાં અવરોધ ઊભો કરે તેવી જવાબદારીઓ સિવાયની અન્ય જવાબદારીઓની તપાસ કરવાની કોઈ જવાબદારી લાદતો નથી. માનનીય સુપ્રીમ કોર્ટે એવું પણ નિરીક્ષણ કર્યું છે અને ચુકાદો આપ્યો છે કે બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટની કલમ ૧૪૧ મિલકત પર મિલકત કરની બાકી રકમ પહેલા વસૂલવાની જોગવાઈ કરે છે, પરંતુ ચાર્જની સૂચના વિના મૂલ્ય માટે હસ્તાંતરણકર્તા સામે તેની અમલીકરણક્ષમતા અંગે કોઈ સ્પષ્ટ જોગવાઈ કરી નથી, તેમ છતાં ખરીદનાર વેચાણ પૂર્વેના કરની બાકી રકમ અને/અથવા મિલકત વેરો ચૂકવવા માટે જવાબદાર નથી.

[૭.૩] બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા સમાન પ્રશ્ન અને મેસર્સ સોનોમા મેનેજમેન્ટ પાર્ટનર્સ (સુપ્રા) ના કેસમાં તાજેતરના નિર્ણય પર વિચારણા કરવામાં આવી હતી. બોમ્બે હાઈકોર્ટ સમક્ષના કેસમાં અરજદારોએ સિક્યુરિટાઈઝેશન એક્ટ અને તે હેઠળ ઘડવામાં આવેલા નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ બેંકો દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણ અનુસાર મિલકતની ખરીદી કરી હતી. વેચાણવેરાના વિભાગે સિક્યુરિટાઈઝેશન એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ બેંકો દ્વારા કરવામાં આવેલા વેચાણને અનુસરીને મિલકત ખરીદનાર અનુગામી ખરીદનાર પાસેથી ડિફોલ્ટર કંપનીની વેચાણવેરાની બાકી રકમ વસૂલવાની માંગ કરી હતી. ઉપરોક્ત બાબતને અનુગામી ખરીદદારો દ્વારા પડકારવામાં આવી હતી અને મુદ્દા અને અન્ય નિર્ણયો પરના કાયદાને ધ્યાનમાં લીધા પછી બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન

બેન્ચે ચુકાદો આપ્યો છે કે માલિક/કંપનીની વેચાણવેરાની બાકી રકમ તે પછીના ખરીદદાર પાસેથી વસૂલ કરી શકાતી નથી જેમણે બેંકની હરાજમાં મિલકત ખરીદી છે.આમ કરતી વખતે બોમ્બે હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે ફરિયાદમાં અવલોકન કર્યું છે.૧૦ નીચે પ્રમાણે ૧૪;

૧૦. અમે વિદ્વાન વકીલને લાંબુ સાંભળ્યું છે અને રિટ પિટિશનના કાગળો અને કાર્યવાહીનો તેના જોડાણ સાથે અભ્યાસ કર્યો છે.અમે સંબંધિત જોગવાઈઓ પર પણ ચિંતા સાથે વિચારણા કરી છે. એસ. એ. આર. એફ. એ. ઈ. એસ. આઈ. કાયદો એ એક એવો કાયદો છે જે નાણાકીય અસ્કયામતોના પ્રતિભૂતિકરણ અને પુનર્નિર્માણના નિયમનને સક્ષમ બનાવે છે અને સુરક્ષા હિત અથવા તેનાથી સંબંધિત બાબતોને લાગુ કરે છે.'દેવું' શબ્દને કલમ ૨ (હેક્ટર) માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે અને 'સુરક્ષા વ્યાજ' શબ્દને કલમ ૨ (ઝેડએફ) હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, જેનો અર્થ મિલકત પર કોઈપણ પ્રકારનો અધિકાર, હક અને વ્યાજ થાય છે, જે કોઈપણ સુરક્ષિત લેણદારની તરફેણમાં બનાવવામાં આવે છે અને તેમાં કલમ ૩૧માં નિર્દિષ્ટ કરેલા સિવાય ગીરો, ચાર્જ, પૂર્વધારણા, સોંપણીનો સમાવેશ થાય છે."સુરક્ષિત સંપત્તિ" શબ્દને કલમ ૨ (ઝેડસી) માં પણ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, જેનો અર્થ એ મિલકત છે કે જેના પર

સુરક્ષા હિત બનાવવામાં આવે છે.બદલામાં, "સુરક્ષિત દેવું" શબ્દોને કલમ ૨ (ઝી) માં વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યા છે, જેનો અર્થ એ થાય છે કે કોઈ પણ સુરક્ષા વ્યાજ દ્વારા સુરક્ષિત કરાયેલું દેવું."સુરક્ષિત લેણદાર" શબ્દને કલમ ૨ (ઝેડડી) માં પણ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે અને તે વિવાદમાં નથી કે સામાવાળા નંડ.૧ અને ૨ એ સુરક્ષિત લેણદારો છે જેમ કે સર્ફેસી અધિનિયમ હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યા છે. ત્યારબાદ, એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની કલમ ૧૩ સુરક્ષા હિતના અમલીકરણ અને એવા પગલાંની જોગવાઈ કરે છે કે જેના દ્વારા અમલીકરણને મંજૂરી છે, જેમાં કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ નિર્દિષ્ટ સમયગાળાની અંદર સુરક્ષિત લેણદારની સંપૂર્ણ જવાબદારી નિભાવવામાં ઉધાર લેનારની નિષ્ફળતા પર સુરક્ષિત સંપત્તિનો કબજો લઈને અને તેને લીઝ, સોંપણી અને/અથવા વેચાણ દ્વારા સ્થાનાંતરિત કરવાની જોગવાઈ છે.કલમ ૧૩ (૬) જણાવે છે કે સુરક્ષિત લેણદાર દ્વારા સુરક્ષિત અસ્કયામતો (કબજો સંભાળ્યા પછી) નું કોઈપણ હસ્તાંતરણ હસ્તાંતરણકર્તામાં અથવા સ્થાનાંતરિત સુરક્ષિત સંપત્તિના સંબંધમાં તમામ અધિકારો નિહિત કરશે, જાણે કે ટ્રાન્સફર આવી સુરક્ષિત સંપત્તિના માલિક દ્વારા કરવામાં આવ્યું હોય.આ તમામ જોગવાઈઓને જોતાં, જે સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે સુરક્ષિત લેણદાર (સામાવાળા નંડ.૧ અને વર્તમાન કેસમાં ૨)

તેમની બાકી રકમની વસૂલાત કરવા માટે, અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના અને સર્ફેસી અધિનિયમમાં નિર્ધારિત અન્ય શરતોને આધિન સુરક્ષિત સંપત્તિઓ વેચી શકે છે. તે એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવાના આધારે છે કે સામાવાળા નંબર ૧ (સામાવાળા નંબર ૨ સાથેના સંઘના નેતા તરીકે) એ ઉપરોક્ત મિલકતના સંદર્ભમાં કબજાની નોટિસ તેમજ વેચાણની નોટિસ જારી કરી હતી.આ વેચાણ સૂચના અનુસાર અરજદારોએ સામાવાળા નં.૧ અને ૨ પાસેથી આ મિલકત ખરીદી છે.

૧૧. એ નોંધવું અગત્યનું છે કે આ સમગ્ર ખરીદી અરજદારો દ્વારા વેચાણવેરાના અધિકારીઓની કથિત બાકી રકમ તેમના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવે તે પહેલાં કરવામાં આવી હતી.ઉપર દર્શાવેલ ઘટનાઓનો ઘટનાક્રમ સ્પષ્ટપણે સૂચવે છે કે અરજદારોએ ૧ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૦ના રોજ તેમની બાકી રકમની થાપણ સાથે આ મિલકત ખરીદવા માટે બોલી લગાવી હતી. ત્યારબાદ, ૧૫ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૦ના રોજ અરજદારોની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી, એકવાર વેચાણની પુષ્ટિ થઈ ગયા પછી ૨૨ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૦ના રોજ અરજદારોએ બાકીની ખરીદી કિંમત ચૂકવી હતી અને ત્યારબાદ ૨૩ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૦ના રોજ અરજદારોની તરફેણમાં

વેચાણ પ્રમાણપત્ર પણ જારી કરવામાં આવ્યું હતું.ત્યારબાદ, સામાવાળા નંબર ૧ દ્વારા દાવાની મિલકતના સંદર્ભમાં અરજદારોની તરફેણમાં ડીડ ઓફ કન્વેઅન્સનો અમલ કરવામાં આવ્યો હતો અને જે ૧૦ માર્ચ, ૨૦૧૧ના રોજ વીમા નોંધણી અધિકારી પાસે નોંધવામાં આવ્યો હતો. આ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના અમલ અને નોંધણી સમયે, અરજદારોએ પ્રથમ વખત દાવાની મિલકતને લગતા ૭/૧૨ અર્કનો અભ્યાસ કર્યો હતો અને જાણવા મળ્યું હતું કે રૂ.૧૮,૩૮,૭૦૯/- ની હદ સુધી વેચાણવેરાના વિભાગનો બોજ હતો.અગાઉ ઉદ્દેખ કર્યો છે તેમ, વેચાણવેરાની આ બાકી રકમ, અરજદારોએ ચૂકવવી પડશે/નાબૂદ કરવી પડશે, જો પહેલેથી જ ન કરી હોય તો.જ્યાં સુધી રૂ.૨૮ કરોડની હદ સુધી વેચાણવેરાની બાકી રકમની વાત છે, તે પછી તે જ અરજદારોના ધ્યાન પર લાવવામાં આવ્યું હતું.તે વેચાણવેરાના વિભાગનો પણ કિસ્સો નથી કે અરજદારોએ રૂ.૧૮,૩૮,૭૦૯/- ની હદ સિવાય તેમના બાકી લેણાં વિશે માહિતી આપી હતી અથવા તેમને રચનાત્મક જ્ઞાન હતું.આ વાસ્તવિક સ્થિતિ હોવાથી, અમને શ્રી દાદાની દલીલમાં નોંધપાત્ર બળ મળે છે કે વેચાણવેરાની બાકી રકમ (સિવાય કે રૂ.૧૮,૩૮,૭૦૯/- ની હદ સુધી) અરજદારો દ્વારા કાયદેસર રીતે ખરીદવામાં આવેલી મિલકત સામે BST અધિનિયમની કલમ ૩૮ C હેઠળ તેમના કથિત આરોપને લાગુ કરીને અને વેચાણવેરાના

અધિકારીઓની કથિત બાકી રકમની કોઈ સૂચના વિના વસૂલ કરી શકાતી નથી.

૧૨. એ નોંધવું પણ અગત્યનું છે કે, વેચાણવેરાના સત્તામંડળોની બાબતમાં પણ એવું નથી કે અરજદારો બીએસટી કાયદાની જોગવાઈઓના અર્થમાં વેપારી છે અથવા અરજદારોએ વેપારીનો વ્યવસાય સંભાળી લીધો છે જે વેચાણવેરાના સત્તામંડળના ડિફોલ્ટર છે. હકીકતમાં, બી. એસ. ટી. અધિનિયમની કલમ ૧૯ (૪) ના કાળજીપૂર્વક અવલોકન પર, તે સ્પષ્ટ છે કે જ્યાં કોઈ વેપારી જે બી. એસ. ટી. અધિનિયમ હેઠળ કર ચૂકવવા માટે જવાબદાર છે, તે તેના વ્યવસાયને સંપૂર્ણ અથવા આંશિક રીતે સ્થાનાંતરિત કરે છે અથવા અન્યથા નિકાલ કરે છે અથવા તેની માલિકીમાં કોઈ ફેરફારને અસર કરે છે, જેના પરિણામે તે વ્યવસાયમાં અથવા તેના ભાગમાં અન્ય કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા સફળ થાય છે, વેપારી અને સફળ વ્યક્તિ સંયુક્ત રીતે અને અલગથી વેપારી પાસેથી બાકી કોઈપણ દંડ અને વ્યાજ સહિત કર ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. આપણી સામે આ બાબત સ્વીકાર્ય નથી. અરજદારો ડિફોલ્ટર કંપનીના વ્યવસાયમાં ઉત્તરાધિકારી નથી. હકીકતમાં, તેણે માત્ર તે મિલકત ખરીદી છે જે મૂળરૂપે ડિફોલ્ટર કંપનીની હતી અને જે સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ પાસે ગીરવે મૂકવામાં આવી હતી. ડિફોલ્ટર કંપનીએ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને તેની બાકી રકમ ચૂકવી ન હોવાથી, તેઓએ, સર્ફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ તેમના અધિકારોનો ઉપયોગ કરીને, તેમના સુરક્ષા હિતને લાગુ કરવા અને સુરક્ષિત

સંપત્તિ (ઉપરોક્ત મિલકત) અરજદારોને વેચવાની માંગ કરી હતી. આ સંજોગોમાં જ અરજદારોએ આ મિલકત ખરીદી છે. તેમને કોઈ પણ રીતે ડિફોલ્ટર કંપનીના વ્યવસાયના ઉત્તરાધિકારી તરીકે ગણી શકાય નહીં, જેથી સેલ્સ ટેક્સ ઓથોરિટીઝ એસએઆરએફએઈએસઆઈ એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજદારો દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી મિલકત સામે તેમના કથિત આરોપને લાગુ કરીને અરજદારો પાસેથી તેમની બાકી રકમ વસૂલ કરી શકે.

૧૩. અમે જે ડ્રજ્ટિકોણ અપનાવ્યો છે તેમાં કર્ણાટક રાજ્ય અને એ. એન. આર. વિ. એસ. ના કેસમાં સુપ્રીમ કોર્ટના નિર્ણય દ્વારા અમારું સમર્થન કરવામાં આવ્યું છે. શ્રેયસ પેપર્સ પ્રા. લિમીટેડ જ આરોપના અમલીકરણના મુદ્દા પર, સુપ્રીમ કોર્ટે તેના (એસસીસી અહેવાલના) ફક્ત ૧૮ થી ૨૧ પર આ રીતે અભિપ્રાય આપ્યો હતો:

“૧૮. શ્રી હેગડેની દલીલોનો આગળનો ભાગ એ હતો કે કેએસટી અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) (i) ડિફોલ્ટર કંપનીની મિલકત પર ચાર્જ બનાવે છે, તેથી મિલકત પર ચાર્જ ચાલુ રહેશે, પછી ભલે તે ટ્રાન્સફર દ્વારા હાથ બદલે.

૧૯. જ્યારે "ચાર્જ" શબ્દને કેએસટી અધિનિયમ દ્વારા વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો નથી, ત્યારે આ ખ્યાલ મિલકત કાયદામાં સારી રીતે જાણીતો છે અને મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ (ત્યારબાદ "ટી. પી. અધિનિયમ") ની કલમ ૧૦૦ દ્વારા વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે.અહીં "ચાર્જ" ને આ રીતે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવે છે:

“૧૦૦. જ્યાં એક વ્યક્તિની સ્થાવર મિલકત પક્ષકારોના કૃત્ય દ્વારા અથવા કાયદાના સંચાલન દ્વારા બીજાને નાણાંની ચુકવણી માટે સુરક્ષા કરવામાં આવે છે, અને વ્યવહાર ગીરો તરીકે ગણાતો નથી, ત્યાં પછીની વ્યક્તિ મિલકત પર ચાર્જ ધરાવતી હોવાનું કહેવાય છે, અને અહીં અગાઉની તમામ જોગવાઈઓ જે સરળ ગીરોને લાગુ પડે છે તે, જ્યાં સુધી હોઈ શકે ત્યાં સુધી, આવા ચાર્જને લાગુ પડશે.

આ કલમની કોઈ પણ બાબત ટ્રસ્ટની મિલકત પર તેના ટ્રસ્ટના અમલીકરણમાં યોગ્ય રીતે કરવામાં આવેલા ખર્ચ માટે ટ્રસ્ટીની જવાબદારીને લાગુ પડતી નથી અને હાલમાં અમલમાં હોય તેવા કોઈ કાયદા દ્વારા સ્પષ્ટ રીતે જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે સિવાય, જે વ્યક્તિને આવી મિલકત વિચારણા માટે ટ્રાન્સફર કરવામાં આવી હોય

અને ચાર્જની સૂચના આપ્યા વિના તેના હાથમાંની કોઈપણ મિલકત સામે કોઈ આરોપ લાગુ કરવામાં આવશે નહીં."

(ભાર આપવામાં આવ્યો છે)

૨૦. આ કલમ પોતે જ સ્પષ્ટ રીતે સૂચવે છે તેમ, જો તેને/તેણીને તેની કોઈ નોટિસ ન હોય તો ટ્રાન્સફર કરનાર સામે આરોપ લાગુ કરી શકાતો નથી, સિવાય કે કાયદા દ્વારા, આવી નોટિસની જરૂરિયાતને માફ કરવામાં આવી હોય. આ સ્થિતિને આ અદાલતે દત્તાત્રેય શંકર મોટે વિરુદ્ધ આનંદ ચિંતામણ દાતાર [(૧૯૭૪) ૨ એસસીસી ૭૯૯, ૮૧૧ (પેરા ૧૮)] અને અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં લાંબા સમયથી સ્વીકારી છે. અમદાવાદ શહેર વિરુદ્ધ હાજી અબ્દુલગફુર હાજી હુસૈનભાઈ [(૧૯૭૧) ૧ એસ. સી. સી. ૭૫૭, (પેરા ૩ & ૪) : એઆઈઆર ૧૯૭૧ એસસી ૧૨૦૧,૧૨૦૨-૦૪ (પેરા ૩)] (ત્યારબાદ "અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન."). આ સંબંધમાં, અમે પછીના ચુકાદાનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જે ખાસ કરીને વર્તમાન કેસ માટે સુસંગત છે.

૨૧. અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન. [(૧૯૭૧) ૧ એસસીસી ૭૫૭, ૭૫૮-૬૧ (પેરા ૩ & ૪) : એઆઈઆર ૧૯૭૧ એસસી

૧૨૦૧,૧૨૦૨-૦૪ (પેરા ૩)] એક એવો કેસ હતો જેમાં કોઈ વ્યક્તિ બોમ્બે પ્રોવિન્સિયલ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન એક્ટ, ૧૯૪૯ હેઠળ મિલકત વેરાની બાકી રકમમાં હતી.પરિણામે, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશને ડિફોલ્ટરની મિલકત પર ચાર્જ બનાવ્યો.જો કે, મિલકત ગીરો હુકમના અમલમાં વેચવામાં આવી હતી.જ્યારે મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશન મિલકત પર તેમના ચાર્જનો ઉપયોગ કરવા માંગતું હતું, ત્યારે કોર્ટની હરાજીમાં ખરીદનારે જાહેરાત માટે દાવો દાખલ કર્યો હતો કે તે મિલકતનો માલિક છે અને હરાજીમાં ખરીદેલી મિલકત સામે કાર્યવાહી કરીને ટ્રાન્સફર કરનાર દ્વારા મ્યુનિસિપલ કરના બાકી લેણાં તેની પાસેથી વસૂલ કરી શકાતા નથી.આ અદાલત સમક્ષ અપીલમાં, મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનની મુખ્ય દલીલ એ હતી કે જ્યાં સ્થાનિક કાયદાએ મિલકત સામે ચાર્જની રચના કરવાની જોગવાઈ કરી છે, જેના માટે મ્યુનિસિપલ કર બાકી છે, ત્યાં આવી મિલકતોના હસ્તાંતરણકર્તાઓ પર તેમણે ખરીદેલી મિલકતો સામે સર્જવામાં આવેલા કોઈપણ ચાર્જની રચનાત્મક જાણકારી સાથે આરોપ મૂકવામાં આવે છે.જોકે આ દલીલને નકારી કાઢવામાં આવી હતી.આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૦ની જોગવાઈમાં નોટિસની જરૂરિયાતને સંતોષવા માટે રચનાત્મક નોટિસ પૂરતી હોવા છતાં, ટ્રાન્સફર કરનાર પાસે આરોપની રચનાત્મક

નોટિસ છે કે કેમ તે કેસની હકીકતો અને સંજોગો પર નક્કી કરવી પડશે.[આઈબીઆઈડી., એસસીસી પાન નં.૭૬૫-૬૬ પર (પેરા ૧૨): એઆઈઆર પાન નં. ૧૨૦૭-૦૮ (પેરા ૮)] બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આ અદાલતે એવું માન્યું હતું કે મિલકત સામેના આરોપની રચનાત્મક નોટિસ ધરાવતા હસ્તાંતરણકર્તા વિશે કોઈ નિશ્ચિત ધારણા ન હોઈ શકે.હકીકતમાં, આ સિદ્ધાંત અમદાવાદ મ્યુનિસિપલ કોર્પોરેશનમાં નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો છે.[(૧૯૭૧) ૧ એસસીસી ૭૫૭,૭૫૮-૬૧ (પેરા ૩ & ૪) :AIR ૧૯૭૧ SC ૧૨૦૧,૧૨૦૨-૦૪ (પેરા ૩)] ને વર્તમાન કેસની જેમ જ વેચાણવેરાના કેસમાં યોગ્ય રીતે લાગુ કરવામાં આવ્યો છે.[સીટીઓ વિ. આર. કે. સ્ટીલ્સ, (૧૯૯૮) ૧૦૮ એસટીસી ૧૬૧ (મેડ)]

૧૪. વર્તમાન કેસની હકીકતોમાં અને સર્વોચ્ચ અદાલતના આ અધિકૃત ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, અમે એવું માનવા માટે કોઈ ખચકાટ અનુભવતા નથી કે અરજદારો, વેચાણવેરાના સત્તામંડળોએ આ મિલકત ખરીદી તે પહેલાં તેમની બાકી નીકળતી રકમ વિશે કોઈ માહિતી (વાસ્તવિક અથવા રચનાત્મક) ન હોવાને કારણે, વેચાણવેરાના સત્તામંડળો આ મિલકત સામે તેમના આરોપ લાગુ કરીને અરજદારો પાસેથી તેમની બાકી નીકળતી રકમ વસૂલ કરી શકતા નથી.

[૭.૪] ઉપરોક્ત નિર્ણયોને હાથ પરના કેસની હકીકતો પર લાગુ કરવા અને એ હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે અરજદારોએ સિક્યુરિટાઈઝેશન એક્ટ અને નિયમોની જોગવાઈઓ હેઠળ બેંક દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલી બેંક હરાજીમાં દુકાનો ખરીદી છે અને તેમની ખરીદી પહેલાં તે અરજદારોના ધ્યાનમાં લાવવામાં આવ્યો ન હતો-ખરીદદારો કે મિલકત/દુકાનો માટે કોઈ મિલકત વેરો બાકી છે અને તેમની ખરીદી પછી, તે અરજદારો પાસેથી વસૂલવામાં આવે છે, સામાવાળા નં.૧ અરજદારોએ ખરીદી કરેલી દુકાનો પહેલાના સમયગાળા માટે મિલકતો/દુકાનો માટે મિલકત વેરાની વસૂલાતમાં એટલે કે ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાં ટકાવી શકાતી નથી.

[૮.૦] ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને અહીં ઉપર જણાવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, વર્તમાન અરજી સફળ થાય છે.સામાવાળાની કાર્યવાહી નં.૧ ઉપરોક્ત દુકાનો/મિલકતો માટે મિલકત વેરાની વસૂલાતમાં, જે અરજદારોએ ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે બેંક હરાજીમાં ખરીદી છે તે આથી રદ કરવામાં આવે છે અને અલગ રાખવામાં આવે છે.પરિણામે, અરજદારોએ મિલકતો/દુકાનો ખરીદી તે પહેલાના સમયગાળા માટે મિલકત વેરાની બાકી રકમ માટે વસૂલવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ, આજેથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં અરજદારોને પરત કરી શકાય છે.જો કે, એવું જોવા

મળ્યું છે કે તે સામાવાળા નં.૧-કોર્પોરેશન અગાઉના માલિક પાસેથી ૦૫/૦૩/૨૦૧૪ પહેલાના સમયગાળા માટે મિલકત વેરાની બાકી રકમ વસૂલ કરશે.ઉપરોક્ત હદ અનુસાર નિયમને સંપૂર્ણ બનાવવામાં આવે છે.ખર્ચ અંગે કોઈ હુકમ નથી.

(એમ. આર. શાહ, ન્યાયમુર્તિ.)

(બી. એન. કારિયા, ન્યાયમુર્તિ.)

વિષય:-બેંક હરાજીમાં મિલકત ખરીદનાર પાસેથી ખરીદી પહેલાંના સમયગાળાના બાકી મિલકત વેરાની અનધિકૃત વસૂલાત રદ કરવા અને વસૂલેલી રકમ પરત કરવા અંગેનો ચુકાદો.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

=====

અસ્વીકરણ: સ્થાનિક ભાષામાં અનુવાદિત આ ચુકાદા/હુકમનો હેતુ પક્ષકારોને તેમની ભાષામાં જાણકારી ઉપલબ્ધ કરાવવા માત્રનો છે અને તેનો અન્યથા ઉપયોગ થઈ શકશે નહિ. અન્ય તમામ વ્યવહારિક તેમજ સરકારી ઉદ્દેશો માટે મૂળ અંગ્રેજી ચુકાદો/હુકમ જ પ્રમાણિત અને માન્ય રહેશે.

DISCLAIMER: *The translated judgment in vernacular language is meant for the restricted use of the litigant to understand it in his/ her language and may not be used for any other purpose. For all practical and official purposes, the English version of the judgment shall be*

authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.