

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

=====

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૭૩૫૯/૨૦૨૪

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી હેમંત એમ. પ્રચ્છક

=====

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	હા	--

=====

તૃષાલી વૈભવ શાહ

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

=====

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફે ખ્યાતિ એ. ચુધ(૧૦૧૩૨)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧ તરફે શ્રી પાર્થ એચ. ભટ્ટ(૬૩૮૧)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧ તરફે શ્રી અંગેશ પંચાલ, એજુપી

સામાવાળા(ઓ) નં. ૨ ને ડાયરેક્ટ સર્વિસ દ્વારા નોટિસ બજવણી

=====

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી હેમંત એમ. પ્રચ્છક

તારીખ : ૨૦/૦૩/૨૦૨૬

મૌખિક ચુકાદો

૧. રૂલ તુરંત જ પરત કરવાપાત્ર છે. વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ શ્રી અંગેશ પંચાલ સામાવાળાઓ વતી રૂલની નોટિસની બજવણી સ્વીકારે છે.
૨. સંબંધિત પક્ષકારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલશ્રીઓની સંમતિથી, પ્રસ્તુત અરજી આખરી સુનાવણી અને નિકાલ માટે હાથ પર લેવામાં આવી છે.
૩. અરજદાર દ્વારા ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અને નોંધણી અધિનિયમ, ૧૯૦૮ (સંક્ષિપ્તમાં “સદર અધિનિયમ”) ની જોગવાઈઓ હેઠળ નીચે મુજબની દાદ માંગતી પ્રસ્તુત અરજી દાખલ કરવામાં આવી છે:—

“(એ)આપ નામદાર મહેરબાન થઈને મેન્ડામસની રિટ અથવા મેન્ડામસની રિટના સ્વરૂપમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ કે નિર્દેશ અથવા હુકમ જારી કરી અહીંના સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૦૧.૦૨.૨૦૨૪ નો વિવાદાસ્પદ આદેશ / પ્રત્યાયન (કમ્યુનિકેશન) રદબાતલ અને બાજુ પર રાખવાની કૃપા કરે.

(બી) આપ નામદાર મહેરબાન થઈને મેન્ડામસની રિટ અથવા મેન્ડામસની રિટના સ્વરૂપમાં અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, આદેશ કે

નિર્દેશ અથવા હુકમ જારી કરી અહીંના સામાવાળા નં. ૨ ને આતાભાઈ રોડ, કૃષ્ણનગર, ભાવનગર ખાતે આવેલ સર્વે નં. ૩૧૨૪, પોર્ડ નં. ૬, શીટ નં. ૨૭૬ વાળી ૩૪૩.૭૫ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી, બાંધકામ ક્ષેત્રફળ ૧૫૮.૭૬ ચોરસ મીટર ધરાવતી, પ્લોટ નં. ૧૮૮૬/બી વાળી મિલકત સંબંધે લીઝ હોલ્ડ હક્કોના કન્વેયન્સ ડીડ (તબદીલી દસ્તાવેજ) ની નોંધણી કરવાનો નિર્દેશ આપવાની કૃપા કરે.

(સી) આપ નામદાર મહેરબાન થઈને એવું ઠરાવી જાહેર કરવાની કૃપા કરે કે સદર મિલકત પર સામાવાળા નં. ૧ નો બોજો સમાપ્ત થઈ ગયેલ જાહેર કરવામાં આવે છે.

(ડી) આપ નામદાર આ સંજોગોમાં આ નામદાર અદાલતને યોગ્ય અને ઉચિત જણાય તેવી અન્ય કોઈ દાદ પણ મંજૂર કરવાની કૃપા કરે."

૪. પ્રસ્તુત કેસની ટૂંકી હકીકતો એવી છે કે મેસર્સ રાજ પિક્ચર હાઉસ બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી નાણાકીય સુવિધાઓ મેળવવા ઈચ્છુક હતું અને તે હેતુ માટે, તેણે વર્ષ ૨૦૧૩ માં બેંકનો સંપર્ક કર્યો હતો અને સિટી સર્વે નં. ૫૫, પોર્ડ નં. ૭ વાળી ૧૫૧.૮૦ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી તથા સર્વે નં. ૩૧૨૪, પોર્ડ નં. ૬ વાળી ૧૫૮.૭૬ ચોરસ મીટર માપ ધરાવતી મિલકતો ગીરો મૂકવામાં આવી હતી. અરજદારનો એવો કેસ છે કે મેસર્સ રાજ પિક્ચર હાઉસ નાણાકીય સુવિધાઓની પરત ચુકવણી કરવામાં

નિષ્ફળ ગયું હતું અને તેથી, બેંકે સરફેસી એક્ટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર મિલકતોની હરાજી કરવાની કાર્યવાહી હાથ ધરી હતી અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કર્યા પછી, બેંકે મિલકતોની હરાજી માટે જાહેર નોટિસો જારી કરી હતી. અરજદારનો એવો પણ કેસ છે કે હરાજી અરજદારની તરફેણમાં મંજૂર થઈ હતી અને તે અંગે અરજદારને ઇમેઇલ દ્વારા જાણ કરવામાં આવી હતી અને ઉપરોક્ત બાબતને અનુસરીને, બેંકે લીઝ હોલ્ડ હક્કોની માલિકી તબદીલ કરતો વેચાણ દસ્તાવેજ અરજદારની તરફેણમાં કરી આપ્યો હતો અને બેંકે સરફેસી રૂલ્સ ના નિયમ ૯(૬) હેઠળ વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કર્યું હતું. અરજદારનો વધુમાં એવો કેસ છે કે અરજદારે વેચાણ દસ્તાવેજ / પ્રમાણપત્રની નોંધણી માટે સામાવાળા નં. ૨ નો સંપર્ક કર્યો હતો, જોકે, સામાવાળા નં. ૨ એ રાજ્ય મૂલ્યવર્ધિત કર વિભાગનો મિલકત પર બોજો હોવાના આધારે વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધવાનો ઇનકાર કર્યો હતો અને તેને જમ કર્યો હતો, જે વેટ વિભાગે તારીખ ૨૨.૦૭.૨૦૧૬ ના રોજ કલમ ૪૫(૧) અને ૪૫(૨) હેઠળ કામચલાઉ જમીનો આદેશ કર્યો હતો.

૫. ઉપરોક્ત હકીકતોના પ્રકાશમાં, નીચે મુજબના બિનતકરારી પાસાઓ સામે આવે છે:

(૧) બેંકે સરફેસી એક્ટ ની જોગવાઈઓ હેઠળ સદર મિલકતના લીઝ હોલ્ડ હક્કો અરજદારને તબદીલ કર્યા છે, જે પ્રક્રિયા પૂર્ણ થયેલ છે.

(૨) બેંકે અરજદારની તરફેણમાં તારીખ ૧૮.૧૦.૨૦૨૩ નું વેચાણ પ્રમાણપત્ર

પણ જારી કર્યું હતું.

(૩) સદર હરાજીને કોઈપણ પક્ષકાર દ્વારા પડકારવામાં આવી નથી, તેથી, અરજદાર દ્વારા હરાજી વેચાણ પછી મૂળ માલિકનો કોઈ હિતસંબંધ અવશેષ રહેતો નથી અને અરજદાર સદર મિલકત પર લીઝ હોલ્ડ હક્કો સાથે પૂર્ણ માલિક બને છે.

(૪) અરજદારે તારીખ ૧૧.૧૦.૨૦૨૩ ના રોજ યોજાયેલ હરાજી અનુસાર રૂ. ૧,૯૬,૯૦,૦૦૦/- ની સંપૂર્ણ વેચાણ અવેજ રકમ ચૂકવી દીધી છે.

(૫) તેને અનુસરીને, સરકેસી રૂલ્સ ના નિયમ ૯(૬) મુજબ પ્રસ્તુત અરજદારની તરફેણમાં બેંક દ્વારા લીઝ હોલ્ડ હક્કોનું કન્વેયન્સ ડીડ કરી આપવામાં આવ્યું હતું.

૬. અરજદાર તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી પાર્થ ભટ્ટ અને સામાવાળાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ શ્રી અંગેશ પંચાલને સાંભળવામાં આવ્યા. રેકર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીનું અવલોકન કર્યું.

૭. અરજદાર તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે અરજીના મેમોમાં વર્ણવેલી હકીકતો જ રજૂ કરી છે અને એવી પણ રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળા – સત્તાવાળાઓ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વિવાદાસ્પદ આદેશ કાયદાના સ્થાપિત સિદ્ધાંત વિરુદ્ધનો છે અને આ અદાલતના ચુકાદાઓની હારમાળાથી વિપરીત છે. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે

સામાવાળાઓ એ હકીકત ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે સરફેસી એક્ટ અન્ય તમામ કાયદાઓ પર સર્વોપરી અસર ધરાવશે અને તેથી, કોઈપણ સરકારી લેણાં ના કોઈપણ ભૂતકાળના બાકી લેણાં કે બોજો સરફેસી એક્ટ હેઠળ નાણાકીય સંસ્થાઓના બોજા પર અગ્રતા ધરાવી શકે નહીં. તેમણે એવી પણ રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ હકીકત ધ્યાનમાં લેવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે અરજદારની તરફેણમાં બેંક દ્વારા સદર જમીનના હિસ્સા સંબંધે હક્કોનું કન્વેયન્સ ડીડ વૈધાનિક યોજના હેઠળ હતું અને તેથી, કન્વેયન્સ ડીડની નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કરી શકાયો ન હોત. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળાઓ એ હકીકત ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ રહ્યા છે કે વેટ માટે મિલકત અંગે ઊભો કરવામાં આવેલ બોજો કોઈ કામનો નથી અને કાયદાની નજરમાં તેનું કોઈ ઔચિત્ય નથી. તેમણે રજૂઆત કરી છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ કન્વેયન્સ ડીડની નોંધણી કરવાનો અને વેચાણ દસ્તાવેજ નોંધવાનો ઇનકાર કરીને નોંધણી અધિનિયમ હેઠળ પ્રદાન કરાયેલ તેની હકૂમતનું ઉલ્લંઘન કર્યું છે . તેમણે રજૂઆત કરી છે કે અરજી મંજૂર કરવાપાત્ર છે અને વિવાદાસ્પદ આદેશ રદબાતલ અને બાજુ પર રાખવાપાત્ર છે.

૭.૧. પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન વકીલ શ્રી ભટ્ટે નીચે મુજબના ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો છે:—

(૧) આલોક કિસ્તુચંદ અગ્રવાલ વિરુદ્ધ સબ રજિસ્ટ્રાર, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલિકેશન નં. ૧૦૩૧૪/૨૦૨૧ માં તારીખ ૦૬.૦૪.૨૦૨૨ નો

ચુકાદો.

- (૨) ઓધવજીભાઈ મોહનભાઈ ગઢીયા વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૯૩૯૪/૨૦૨૧ માં તારીખ ૩૦.૦૯.૨૦૨૨ નો ચુકાદો.
- (૩) પટેલ તુષારભાઈ અમૃતલાલ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૧૧૮૨/૨૦૨૨ માં તારીખ ૦૭.૦૧.૨૦૨૩ નો ચુકાદો.
- (૪) અનંત કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૨૫૯૮૭/૨૦૨૨ માં તારીખ ૦૧.૧૨.૨૦૨૩ નો ચુકાદો.
- (૫) માધવીબેન જીતેન્દ્રભાઈ રૂપારેલીયા વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૯૫૬૫/૨૦૨૩ અને સંલગ્ન અરજીઓમાં તારીખ ૦૪.૦૧.૨૦૨૪ નો ચુકાદો.
- (૬) કાલુપુર કોમર્શિયલ કો-ઓપરેટિવ બેંક લિમિટેડ વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૭૮૯૧/૨૦૧૮ માં તારીખ ૨૩.૦૯.૨૦૧૯ નો ચુકાદો.
- (૭) પંજાબ નેશનલ બેંક વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય, (૨૦૨૨) ૭ એસ.સી.સી. ૨૬૦.
- (૮) જીગર અમૃતલાલ ઠક્કર વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય, ૨૦૨૧ એસ.સી.સી. ઓનલાઈન ગુજ ૨૦૮૩.

૮. સામાવાળાઓ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન મદદનીશ સરકારી વકીલ શ્રી પંચાલે રજૂઆત કરી હતી કે અદાલત યોગ્ય આદેશ પસાર કરી શકે છે.
૯. અરજદારે બેંક ઓફ બરોડા દ્વારા જારી કરાયેલ તારીખ ૦૬.૦૮.૨૦૨૪ ના પત્ર સાથે વધારાની સોગંદનામું પણ દાખલ કર્યું છે જેમાં બેંકે સ્પષ્ટતા કરી છે કે સદર મિલકત જાહેર હરાજીમાં અરજદારને વેચવામાં આવી હતી અને સંબંધિત અધિકૃત અધિકારી મારફતે વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું છે, પરંતુ હજુ સુધી કન્વેયન્સ ડીડ કરવામાં આવ્યું નથી.
૧૦. કેસની ઉપરોક્ત હકીકતો અને સંજોગો તથા અરજીમાં કરવામાં આવેલા કથનો તેમજ સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલો દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દલીલોને ધ્યાને લેતા અને સામાવાળા – સત્તાવાળા દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વિવાદાસ્પદ આદેશનું અવલોકન કરતા, અરજદારની એવી દલીલ છે કે રાજ પિક્ચર હાઉસે બેંક ઓફ બરોડા પાસેથી નાણાકીય સહાય મેળવી હતી અને તેણે અરજીના પેરા ૫.૨ માં જણાવ્યા મુજબ મિલકત ગીરો મૂકી હતી અને સદર રાજ પિક્ચર હાઉસ લોનની રકમ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ ગયું હતું અને તેથી, બેંકે દેવા વસૂલાત હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી અને બેંકે પ્રશ્નવાળી મિલકતનો કબજો લીધો હતો. અરજદારની એવી પણ દલીલ છે કે બેંકે લોનની રકમ વસૂલવા માટે કાર્યવાહી શરૂ કરી હતી અને ત્યારબાદ, બેંકે ગીરો મૂકેલી મિલકતની હરાજી કરી હતી અને ઔપચારિકતાઓ પૂર્ણ કર્યા પછી તેમજ મંજૂરી મેળવ્યા પછી, બેંકે મિલકતની હરાજી માટે જાહેર નોટિસ જારી કરી હતી

અને જાહેર નોટિસને ધ્યાને રાખીને, અરજદારને સફળ બોલીદાતા જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા અને તેમણે સદર મિલકત ખરીદવાની ઓફર કરી હતી. અરજદાર દ્વારા એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બેંકે વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપ્યો હતો અને અરજદારની તરફેણમાં વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કર્યું હતું અને ત્યારબાદ અરજદારે વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણીના હેતુ માટે સામાવાળા નં. ૨ નો સંપર્ક કર્યો હતો, જોકે, સામાવાળા નં. ૨ એ રાજ્ય મૂલ્યવર્ધિત કર વિભાગનો મિલકત પર બોજો હોવાના આધારે તેની નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કર્યો હતો, જેમણે કલમ ૪૫(૧) અને ૪૫(૨) હેઠળ કામચલાઉ જમીનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. બેંકે વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કર્યું હોવા છતાં, સામાવાળા – સત્તાવાળાએ અરજદાર અને બેંક વચ્ચે કરવામાં આવેલ વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી કરવી જ પડે અને સત્તાવાળા આ વ્યવહારની નોંધણી કરવાનો ઇનકાર કરી શકે નહીં. હવે, સદર પાસાને અને આ અદાલત તેમજ નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાઓને ધ્યાને લેતા, મારો એવો અભિપ્રાય છે કે અરજી મંજૂર કરવાપાત્ર છે અને વિવાદાસ્પદ આદેશ રદબાતલ અને બાજુ પર રાખવાપાત્ર છે.

૧૧. પરિણામે, અરજી મંજૂર કરવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વિવાદાસ્પદ આદેશ આથી રદબાતલ અને બાજુ પર રાખવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૨ ને આથી અરજદાર અને બેંક વચ્ચે કરવામાં આવેલ વેચાણ પ્રમાણપત્ર / વેચાણ દસ્તાવેજની નોંધણી

કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત હદ સુધી રૂલ એન્સોલ્યુટ કરવામાં આવે છે. ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ નથી. ડાયરેક્ટ સર્વિસની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

(હેમંત એમ. પ્રચ્છક, ન્યાયમૂર્તિ)

This is an AI-Assisted Translation.

=====

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

=====