

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.

ગુજરાત હાઈકોર્ટ, અમદાવાદ ખાતે

આર/સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૭૭૬૮/૨૦૨૬

મંજૂરી અને સહી માટે:

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.એસ. સુપૈયા

અને

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

રિપોર્ટિંગ માટે મંજૂર	હા	ના
	✓	

હંસરાજ ઢ્રારકા પ્રસાદ અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય

ઉપસ્થિતિ:

અરજદાર(ઓ) નં. ૧,૨ તરફે શ્રી જૈમિન આર દવે(૭૦૨૨)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧,૨ તરફે સુશ્રી હિરવા આર દવે(૧૦૭૪૨)

અરજદાર(ઓ) નં. ૧,૨ તરફે સુશ્રી માનવી એ ડામલે(૧૦૮૦૫)

સામાવાળા(ઓ) નં. ૧,૨,૩ તરફે એજીપી શ્રી રાજ તન્ના

સામાવાળા(ઓ) નં. ૪ તરફે શ્રી રિતુરાજ એમ મીણા(૩૨૨૪)

કોરમ: માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી એ.એસ. સુપૈયા
અને
માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી

તારીખ : ૦૭/૦૭/૨૦૨૬

મૌખિક ચુકાદો
(માનનીય ન્યાયમૂર્તિ સુશ્રી વૈભવી ડી. નાણાવટી દ્વારા)

૧. રૂલ જારી કરવામાં આવે છે, જે તુરંત જ પરત કરવાપાત્ર રહેશે. વિદ્વાન આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી રાજ તન્ના સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ વતી રૂલની બજવણી સ્વીકારે છે.
૨. સંબંધિત પક્ષકારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલોની સંમતિથી, હાલની અરજી આખરી નિકાલ માટે હાથ પર લેવામાં આવે છે.
૩. અરજદારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી માનવી ડામલે અને સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી રાજ તન્નાને સાંભળ્યા.
૪. હાલની અરજી મારફતે, ગામ: કરંજ, તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, બ્લોક નં. ૧૯૧ પૈકી, પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૨ વાળી જમીન (જે હવે પછી "પ્રશ્નગત જમીન / વિષયવસ્તુ વાળી જમીન" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) પરથી બોજો દૂર ન કરવાની સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ની વાદગ્રસ્ત કાર્યવાહીને પડકારતાં

ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ-૨૨૬ નો આશરો લેવાની અરજદારોને ફરજ પડી છે.

૫. ટૂંકમાં જણાવીએ તો, પ્રશ્નગત જમીન મૂળ મેસર્સ સાલાસર પોલીફેબ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ (જે હવે પછી 'દેવાદાર કંપની' તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની માલિકીની હતી. વર્ષ ૨૦૦૬-૨૦૦૭ માં, દેવાદાર કંપનીએ રિકવરી ઓફ ડેટ્સ એન્ડ બેન્કરપ્સી એક્ટ, ૧૯૯૩ (જે હવે પછી "આરડીબી એક્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૨(૧બી) ના અર્થમાં સામાવાળા નં. ૪ ની તરફેણમાં પ્રશ્નગત જમીન અંગે સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ ઊભો કરીને, વિષયવસ્તુ વાળી જમીન ગીરો મૂકીને સામાવાળા નં. ૪ પાસેથી નાણાં ઉછીના લીધા હતા અને સામાવાળા નં. ૪ વિષયવસ્તુ વાળી જમીન અંગે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર બન્યા હતા.

૫.૧. આશરે ૨૦૧૧-૨૦૧૨ માં, દેવાદાર કંપની સામાવાળા નં. ૪ ને તેના રૂ. ૮૫,૪૧,૫૧,૪૯૫/- ની રકમના દેવાની ચુકવણી કરવામાં કસૂરવાર ઠરી હતી. તે મુજબ, સામાવાળા નં. ૪ એ તેના બાકી લેણાંની વસૂલાત માટે આરડીબી એક્ટની જોગવાઈઓ હેઠળ ડેટ્સ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ-૨, અમદાવાદ (જે હવે પછી "ડીઆરટી" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) સમક્ષ ઓરિજિનલ એપિલિકેશન (ઓ.એ.) નં. ૨૯૫/૨૦૧૨ દાખલ કરી હતી.

૫.૨. તારીખ ૨૯.૦૧.૨૦૧૫ ના રોજ, ડીઆરટીએ સદર ઓ.એ. મંજૂર કરી અને સામાવાળા નં. ૪ ની તરફેણમાં રિકવરી સર્ટિફિકેટ જારી કર્યું. તે મુજબ, આરડીબી એક્ટની જોગવાઈઓ અનુસાર ગીરો મિલકતની હરાજી કરીને બાકી

લેણાં વસૂલ કરવા માટે સામાવાળા નં. ૪ ને સત્તા આપવામાં આવી હતી અને આરડીબી એક્ટની કલમ ૧૮(૨૨) હેઠળ રિકવરી સર્ટિફિકેટ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને રાખીને અને આરડીબી એક્ટની જોગવાઈઓ અનુસાર, તારીખ ૧૯.૦૭.૨૦૧૯ ના આદેશ દ્વારા પ્રશ્નગત જમીન જાહેર હરાજી માટે મૂકવામાં આવી હતી.

૫.૩. અરજદારોએ જાહેર હરાજીમાં ભાગ લીધો હતો અને તેઓ સફળ બોલી લગાવનાર તરીકે ઉભરી આવ્યા હતા, અને તેમણે તારીખ ૨૯.૦૮.૨૦૧૯ અને ૧૧.૦૯.૨૦૧૯ ના રોજ સંપૂર્ણ વેચાણ કિંમત જમા કરાવી હતી. તે મુજબ, તારીખ ૨૭.૦૧.૨૦૨૦ ના હુકમ દ્વારા, ડીઆરટી-૨, અમદાવાદે અરજદારોની તરફેણમાં જમીનના વેચાણની પુષ્ટિ કરી હતી.

૫.૪. સદર હુકમમાં એવો પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો કે અરજદારો પોતાની તરફેણમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવા માટે હકદાર હતા અને સિક્કોર્ડ ક્રેડિટર્સના અધિકૃત અધિકારી/બ્રાન્ચ મેનેજરને કોર્ટ કમિશનરની નિમણૂક કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. કોર્ટ કમિશનરને વધુમાં રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ કરી આપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, જે તારીખ ૨૭.૦૧.૨૦૨૦ ના રોજ યોગ્ય રીતે કરી આપવામાં આવ્યો હતો અને તે જ તારીખે એટલે કે ૨૭.૦૧.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું હતું, જે રેકૉર્ડ પર રજૂ કરવામાં આવેલ છે. સદર વેચાણ અંતિમ બની ગયું છે.

પ.પ. જરૂરી ઓપચારિકતાઓ પૂર્ણ થયા પછી, હાલના અરજદારોએ તારીખ ૩૦.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીનો સંપર્ક કર્યો હતો. ઉપરોક્ત બાબતના અનુસંધાને, તારીખ ૩૧.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ, સબ-રજિસ્ટ્રાર કચેરીએ પ્રશ્નગત જમીન આવકવેરા વિભાગ દ્વારા ટાંચમાં લેવામાં આવી હોવાના કારણોસર મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજની નકલ સોંપવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.

પ.ડ. ઉપરોક્ત કાર્યવાહી અરજદારો દ્વારા સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૦૩૧૪/૨૦૨૧ દાખલ કરીને પડકારવાનો વિષય બની હતી, જેમાં, તારીખ ૦૬.૦૪.૨૦૨૨ ના ચુકાદા દ્વારા રિટ અરજી મંજૂર કરવામાં આવી હતી. સદર હુકમના અનુસંધાને, સામાવાળાએ આવકવેરા વિભાગની ટાંચ / બોજો દૂર કર્યો હતો. જો કે, ફેરફાર નોંધ નં. ૫૮૫૪ દ્વારા, સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા પ્રશ્નગત જમીન પર નવો બોજો ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો. આવા સંજોગોમાં, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૦૩૧૪/૨૦૨૧ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદાને ધ્યાને રાખીને, રિટ અરજદારોએ વિષયવસ્તુ વાળી જમીન પર સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા ઊભા કરવામાં આવેલા બોજાને દૂર કરવા માટે તારીખ ૨૧.૦૭.૨૦૨૫ ના રોજ અરજી કરી હતી.

પ.૭. તારીખ ૦૯.૦૯.૨૦૨૫ ના પત્રવ્યવહાર દ્વારા, સામાવાળા નં. ૨ એ બોજો દૂર કરવા અંગે અભિપ્રાય માંગીને સામાવાળા નં. ૩ ને પત્ર લખ્યો હતો. અરજદારોએ બોજો દૂર કરવા માટે અનેક રજૂઆતો કરી હતી; જો કે, સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા તેનો કોઈ જવાબ આપવામાં આવ્યો નથી કે તેનો કોઈ નિર્ણય

લેવામાં આવ્યો નથી, જેના કારણે નીચેની દાદ / રાહતો માટે હાલની અરજી

દાખલ કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થઈ છે:

"૮. તેથી અરજદારો અરજ કરે છે કે આ માનનીય કોર્ટ મેન્ડેમસની રિટ અથવા મેન્ડેમસના પ્રકારની રિટ અથવા સર્શિયોરરીની રિટ અથવા સર્શિયોરરીના પ્રકારની રિટ અથવા અન્ય કોઈ યોગ્ય રિટ, નિર્દેશ અથવા હુકમ જારી કરવાની મહેરબાની કરે અને:

(એ) આ માનનીય કોર્ટ એવું ઠરાવવા અને જાહેર કરવાની મહેરબાની કરે કે ગુજરાત વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ એક્ટ, ૨૦૦૩ ની કલમ ૪૮ હેઠળ અથવા એનેક્સર - "ઈ" પર ફેરફાર નોંધ નંબર ૫૮૫૪ મારફતે નોંધાયેલ અન્ય કોઈપણ કાયદા હેઠળનો વૈધાનિક બોજો, અરજદારોની તરફેણમાં વેચાણની તારીખથી, ગામ: કરંજ, તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત, ગુજરાત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, બ્લોક નંબર: ૧૯૧ પૈકી પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નંબર ૦૧ થી ૧૨ પર અમલી રહેતો બંધ થયો છે;

(બી) આ માનનીય કોર્ટ સામાવાળા સત્તામંડળોને એનેક્સર - "ઈ" પરની ફેરફાર નોંધ ૫૮૫૪ સહિત ગુજરાત વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ એક્ટ, ૨૦૦૩ અથવા અન્ય કોઈપણ કાયદા હેઠળના બોજાની ફેરફાર નોંધોને ગામ: કરંજ, તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત, ગુજરાત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, બ્લોક નંબર: ૧૯૧ પૈકી પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નંબર ૦૧ થી ૧૨ ના મહેસૂલી રેકૉર્ડમાંથી રદ કરવાનો નિર્દેશ આપવાની મહેરબાની કરે;

(સી) આ માનનીય કોર્ટ સામાવાળા નં. ૩ ને મેસર્સ સાલાસર પોલીફેબ પ્રાઇવેટ લિમિટેડના લેણાંની વસૂલાત કરવા માટે ગામ: કરંજ, તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત, ગુજરાત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, બ્લોક નંબર: ૧૯૧ પૈકી પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નંબર ૦૧ થી ૧૨ ની હરાજી કરીને, વેચાણ કરીને અથવા કોઈપણ રીતે ટ્રાન્સફર કરીને ગુજરાત વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ એક્ટ, ૨૦૦૩ અથવા અન્ય કોઈપણ કાયદા હેઠળ કોઈપણ સત્તાનો ઉપયોગ કરવાથી રોકવાની મહેરબાની કરે;

(ડી) આ અરજીની નોટિસ, એડમિશન અને આખરી સુનાવણી પેન્ડિંગ હોય ત્યાં સુધી, સામાવાળા સત્તામંડળોને ગામ: કરંજ,

તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત, ગુજરાત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, પ્લોટ નંબર: ૧૯૧ પૈકી પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નંબર ૦૧ થી ૧૨ ના સંદર્ભમાં યથાસ્થિતિ જાળવી રાખવાનો નિર્દેશ આપવાની મહેરબાની કરે;

(ઈ) આ અરજીની સુનાવણી અને આખરી નિકાલ પેન્ડિંગ હોય ત્યાં સુધી, ગામ: કરંજ, તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત, ગુજરાત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નંબર: ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, પ્લોટ નંબર: ૧૯૧ પૈકી પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચોરસ મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નંબર ૦૧ થી ૧૨ ના ફોર્મ નં. ૬, ૭ અને ૧૨ માં નોંધાયેલા બોજાના અમલ, બજવણી અને સંચાલન પર સ્ટે આપવાની મહેરબાની કરે;

(એફ) ન્યાયના હિતમાં અન્ય કોઈ પણ અને વધુ રાહત જે યોગ્ય અને વાજબી જણાય તે મંજૂર કરવાની મહેરબાની કરે;

(જી) આ અરજીનો ખર્ચ અપાવવાની જોગવાઈ કરવી."

૬. અરજદારો તરફથી ઉપસ્થિત વિદ્વાન વકીલ સુશ્રી માનવી ડામલે રજૂઆત કરે છે કે આરડીબી એક્ટ હેઠળ હરાજીની કાર્યવાહીમાં અરજદારો દ્વારા ખરીદવામાં આવેલી જમીન પર બોજો ચાલુ રાખવાની સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ ની કાર્યવાહી સ્પષ્ટપણે ગેરકાયદેસર છે.

૬.૧. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે, આરડીબી એક્ટની કલમ ૩૧બી નોન-ઓબસ્ટેન્ટ કલોઝ (કોઈપણ અન્ય કાયદાની વિપરીત અસર ન થવા દેવાની જોગવાઈ) થી શરૂ થાય છે અને તે ગુજરાત વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ એક્ટ સહિતના અન્ય તમામ કાયદાઓ પર સર્વોપરી અસર ધરાવે છે.

૬.૨. ઉપરોક્ત રજૂઆતો પર આધાર રાખીને, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે સદર મુદ્દો હવે નવો રહ્યો નથી, કારણ કે સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૦૩૧૪/૨૦૨૧ માં હાલના અરજદારોના કેસમાં તે પાસાં પર પહેલેથી જ વિચારણા કરવામાં આવી છે અને તેનો નિર્ણય લેવામાં આવ્યો છે. તેને ધ્યાને લેતાં, એવી રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે પ્રશ્નગત જમીન પર બોજો ચાલુ રાખવાનું સામાવાળા નં. ૧ થી ૩ માટે ખુલ્લું નથી.

૭. વિદ્વાન આસિસ્ટન્ટ ગવર્નમેન્ટ પ્લીડર શ્રી રાજ તન્ના ઉપરોક્ત વાસ્તવિક સ્થિતિનો વિરોધ કરવાની સ્થિતિમાં નથી, ખાસ કરીને એ હકીકત કે સામાવાળા નં. ૩ નો બોજો વિષયવસ્તુ વાળી જમીન પર તારીખ ૧૯.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૫૮૫૪ દ્વારા ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો, જે તારીખ ૦૬.૦૪.૨૦૨૨ ના સ્પેશિયલ સિવિલ એપિલકેશન નં. ૧૦૩૧૪/૨૦૨૧ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદા પહેલાંનો છે. વધુમાં, સદર બોજો આરડીબી એક્ટમાં સુધારા પછી ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં આરડીબી એક્ટની કલમ ૩૧બી દાખલ કરવામાં આવી હતી.

૮. રેકૉર્ડ પરની હકીકતો અને રજૂઆતોનું અવલોકન કરતાં, એ નિર્વિવાદ છે કે પ્રશ્નગત જમીન સામાવાળા નં. ૪ બેંક પાસે ૨૦૦૬-૨૦૦૭ ના વર્ષમાં ગીરો મૂકવામાં આવી હતી.

૮.૧. ડીઆરટી સમક્ષ ઓરિજિનલ એપિલકેશન નં. ૨૯૫/૨૦૧૨ દાખલ કરવામાં આવી હતી અને ડીઆરટી દ્વારા તારીખ ૨૯.૦૧.૨૦૧૫ ના રોજ રિકવરી

સર્ટિફિકેટ જારી કરવામાં આવ્યું હતું. આરડીબી એક્ટની જોગવાઈઓ અનુસાર જાહેર હરાજી હાથ ધરવામાં આવી હતી અને અરજદારો સફળ બોલી લગાવનાર તરીકે ઉભરી આવ્યા હતા. તારીખ ૨૭.૦૧.૨૦૨૦ ના રોજ વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી અને વેચાણ પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું હતું.

૮.૨. આ દરમિયાન, સામાવાળા નં. ૩ એ તારીખ ૧૯.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ફેરફાર નોંધ નં. ૫૮૫૪ દ્વારા વિષયવસ્તુ વાળી જમીન પર વેટનો બોજો ઊભો કર્યો હતો.

૮.૩. રિકવરી ઓફ ડેટ્સ એન્ડ બેન્કરપ્સી એક્ટ, ૧૯૯૩ ની કલમ ૩૧બી નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે:

"૩૧બી. સિક્યોર્ડ લેણાંની અગ્રતા. – આ અધિનિયમ અથવા તે સમયે અમલમાં હોય તેવા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ કંઈપણ વિપરીત હોવા છતાં, સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સ દ્વારા જે મિલકત પર સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ ઊભો કરવામાં આવ્યો હોય તે મિલકતના વેચાણ દ્વારા તેમને લેણી અને ચૂકવવાપાત્ર સિક્યોર્ડ દેવાની વસૂલાતના અધિકારોને પ્રાધાન્ય મળશે અને કેન્દ્ર સરકાર, રાજ્ય સરકાર અથવા સ્થાનિક સત્તામંડળને ચૂકવવાપાત્ર મહેસૂલ, કર, સેસ અને દરો સહિતના અન્ય તમામ દેવાં અને સરકારી લેણાં પર પ્રાધાન્ય આપીને ચૂકવવામાં આવશે.

સ્પષ્ટીકરણ. – આ કલમના હેતુઓ માટે, આથી સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્કરપ્સી કોડ, ૨૦૧૬ (૨૦૧૬ નો ૩૧) ના પ્રારંભ પર અથવા તે પછી, જે કિસ્સાઓમાં દેવાદારની સિક્યોર્ડ મિલકતોના સંદર્ભમાં ઇન્સોલ્વન્સી અથવા બેન્કરપ્સીની કાર્યવાહી પેનિંગ હોય, ત્યાં દેવાની ચૂકવણીમાં સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સને અગ્રતા સદર કોડની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે."

૮.૪. ઉપરોક્ત મુદ્દો હવે નવો રહ્યો નથી, કારણ કે તે અંતિમ બની ચૂક્યો છે, જે નીચે મુજબ ઠરાવવામાં આવ્યું છે:

(એ) સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૦૩૧૪/૨૦૨૧ માં આપવામાં આવેલ તારીખ ૦૬.૦૪.૨૦૨૨ ના ચુકાદાનો સંદર્ભ લેવો યોગ્ય છે. સદર ચુકાદાના સંબંધિત પેરા નં. ૪ થી ૯ નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે:

‘૪. અમારી વિચારણા માટે ઉપસ્થિત થતો ટૂંકો મુદ્દો જે અન્યથા હવે નવો રહ્યો નથી તે એ છે કે સિક્યોર્ડ મિલકતો પર બેંકને અગ્રતા મળશે કે આવકવેરા વિભાગને સિક્યોર્ડ મિલકતો પર અગ્રતા મળશે.

૫. સર્વોચ્ચ અદાલતે તારીખ ૨૪.૦૨.૨૦૨૨ ના રોજ નિર્ણિત સિવિલ અપીલ નં. ૨૧૯૬/૨૦૧૨, પંજાબ નેશનલ બેંક વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય ના કેસમાં તાજેતરના ચુકાદામાં એવો અભિપ્રાય લીધો છે કે એકવાર કોઈપણ સ્થાવર મિલકત સિક્યોર્ડ કેડિટર્સ તરફ ગીરો / હાયપોથીકેટ કરવામાં આવે ત્યારે સરફેસી એક્ટ, ૨૦૦૨ ની કલમ ૧૩ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ સાથે વંચાણો લેતાં સરફેસી એક્ટ, ૨૦૦૨ ની કલમ ૨(ઝેડસી) થી (ઝેડએફ) માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને, સિક્યોર્ડ કેડિટરને સિક્યોર્ડ મિલકતો પર પ્રથમ બોજો રહેશે. સર્વોચ્ચ અદાલતે આગળ વધીને એવું ઠરાવ્યું કે સરફેસી એક્ટ, ૨૦૦૨ ની કલમ ૩૫ અન્ય બાબતો સાથે એવી જોગવાઈ કરે છે કે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓ અન્ય તમામ કાયદાઓ પર સર્વોપરી અસર ધરાવશે.

૬. હાલના કેસમાં, આવકવેરા વિભાગ દેખીતી રીતે આવકવેરા અધિનિયમની કલમ ૨૮૧ ની જોગવાઈઓ પર આધાર રાખશે.

૭. તાજેતરના ચુકાદાને ધ્યાને લેતાં, આવકવેરા અધિનિયમની કલમ ૨૮૧ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓ સરફેસી એક્ટ, ૨૦૦૨ માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને આધીન રહેશે તેમ કહી શકાય. એવું જણાય છે કે કંપનીનું નાણાકીય વર્ષ ૨૦૦૭-૦૮ માટે આકારણી કરવામાં આવી હતી. આકારણી હુકમ કઈ તારીખે પસાર કરવામાં આવ્યો હતો તેની ચોક્કસ તારીખ અમારી પાસે નથી, પરંતુ રેકૉર્ડ દર્શાવે છે કે આવકવેરા વિભાગે ૨૦૧૩ માં અમુક સમયે પ્લોટ ટાંચમાં લેવાની કાર્યવાહી કરી હતી.

૮. ઉપરોક્ત સંદર્ભમાં, શ્રી દવેએ (૨૦૨૦) ૫ સુપ્રીમ કોર્ટ કેસીસ ૩૭૩ માં નોંધાયેલ કનેક્ટવેલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા શુ મિનિસ્ટ્રી ઓફ ફાઇનાન્સ અને અન્ય ના કેસમાં સર્વોચ્ચ

અદાલતના અન્ય એક નિર્ણય તરફ આ કોર્ટનું ધ્યાન દોર્યું હતું, જેમાં સર્વોચ્ચ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

"૯. આ સુસ્થાપિત કાયદો છે કે, જ્યાં સુધી કોઈ કાયદા દ્વારા કાર્બન ડેટ (સરકારી દેવાં) ને પ્રાધાન્ય આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, સિક્યોર્ડ કેડિટરના લેણાં કાર્બન ડેટ પર પ્રાધાન્ય ધરાવે છે. [જુઓ:- દેના બેંક વિ. ભીખાભાઈ પ્રભુદાસ પારેખ એન્ડ કંપની, યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય વિ. સીકોમ લિ., બોમ્બે સ્ટોક એક્સચેન્જ વિ. વી.એસ. કાંડલગાંવકર, સીઆઈટી વિ. મોનેટ ઇસ્પાત એન્ડ એનર્જી લિ.]

૧૦. અધિનિયમના પરિશિષ્ટ ૨ નો નિયમ ૨ કસૂરવારને સર્ટિફિકેટમાં નિર્દિષ્ટ કરેલી રકમ ચૂકવવાની માંગ કરતી નોટિસ જારી કરવાની જોગવાઈ કરે છે, જેમાં કસૂર થયે તેને વસૂલ કરવા માટે પગલાં લેવામાં આવશે. આ કેસમાં વિવાદના નિર્ણય માટે નિર્ણાયક જોગવાઈ નિયમ ૧૬ છે. નિયમ ૧૬(૧) મુજબ, કસૂરવાર અથવા તેનો પ્રતિનિધિ નિયમ ૨ હેઠળની નોટિસનો વિષય હોય તેવી કોઈપણ મિલકતને ગીરો મૂકી શકતો નથી, બોજો ઊભો કરી શકતો નથી, ભાડે આપી શકતો નથી અથવા અન્યથા વ્યવહાર કરી શકતો નથી. નિયમ ૧૬(૧) એ પણ નિર્ધારિત કરે છે કે પૈસાની ચુકવણી માટેના હુકમનામાની બજવાણીમાં કોઈપણ સિવિલ કોર્ટ આવી મિલકત સામે કોઈ પ્રક્રિયા જારી કરી શકતી નથી. જો કે, ટેક્સ રિકવરી ઓફિસરની પરવાનગીથી મિલકત ટ્રાન્સફર કરી શકાય છે. નિયમ ૧૬(૨) અનુસાર, જો અધિનિયમના પરિશિષ્ટ ૨ હેઠળ ટાંચ કરવામાં આવી હોય, તો મિલકતનું કોઈપણ ખાનગી ટ્રાન્સફર અથવા ડિલિવરી ટાંચ હેઠળ અમલવારી યોગ્ય તમામ દાવાઓ સામે રદબાતલ રહેશે.

૧૧. આ કેસની હકીકતો અંગે કોઈ વિવાદ નથી. વિવાદિત મિલકત બીપીઆઈએલ દ્વારા ૨૦૦૦ માં યુનિયન બેંક ઓફ ઇન્ડિયા પાસે ગીરો મૂકવામાં આવી હતી અને ડીઆરટીએ ૨૦૦૨ માં બીપીઆઈએલ સામે વસૂલાતનો આદેશ પસાર કર્યો હતો. રિકવરી સર્ટિફિકેટ તાત્કાલિક જારી કરવામાં આવ્યું હતું, જેના પગલે ટેક્સ રિકવરી ઓફિસર- સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા અધિનિયમના પરિશિષ્ટ ૨ ના નિયમ ૨ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી તે તારીખ પહેલાં ટાંચનો આદેશ પસાર કરવામાં આવ્યો હતો. એ સાચું છે કે ૨૦૦૩ માં સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા પસાર કરાયેલા ટાંચના આદેશ તેમજ નોટિસ જારી કર્યા પછી વેચાણ હાથ ધરવામાં આવ્યું હતું, પરંતુ હકીકત એ રહે છે કે સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા તારીખ ૧૬.૧૧.૨૦૦૩ ના રોજ નોટિસ

જારી કરવામાં આવી તે પહેલાં જ મિલકત પર બોજો ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો. હાઈકોર્ટે એ આધાર પર આ કેસમાં નિયમ ૧૬(૨) લાગુ પડે છે તેવો અભિપ્રાય લીધો હતો કે ટાંચનો આદેશ પસાર થયા પછી વાસ્તવિક વેચાણ થયું હતું. હાઈકોર્ટે એ હકીકત ધ્યાને લેવામાં નિષ્ફળ રહી હતી કે મિલકતનું વેચાણ ડીઆરટી દ્વારા એવી મિલકતના સંદર્ભમાં પસાર કરાયેલા આદેશ અનુસાર હતું જેના પર તારીખ ૧૧.૦૨.૨૦૦૩ ના રોજ નોટિસ જારી કરતાં પહેલાં જ બોજો ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો. સામાવાળા નં. ૪ દ્વારા અધિનિયમના પરિશિષ્ટ ૨ ના નિયમ ૨ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી તે પહેલાં જ મિલકત પર બોજો ઊભો કરવામાં આવ્યો હોવાથી, અમને અપીલકર્તા વતી કરવામાં આવેલી રજૂઆતોમાં દમ જણાય છે."

૯. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાને લેતાં, આ રિટ અરજી સફળ થાય છે અને આથી મંજૂર કરવામાં આવે છે. એનેક્સર એફ પરનો અનુક્રમે તારીખ ૨૪.૦૫.૨૦૨૧ અને ૩૧.૧૨.૨૦૨૦ નો વાદગ્રસ્ત પત્ર / હુકમ આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. સામાવાળા નં. ૧ ને પ્રશ્નગત મિલકતના સંદર્ભમાં રિટ અરજદારોની તરફેણમાં રજિસ્ટ્રેશન નં. ૧૦૧૬/૨૦૨૦ ધરાવતો રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ મુક્ત કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. આવકવેરા વિભાગ દ્વારા પસાર કરાયેલ તારીખ ૧૮.૦૪.૨૦૧૩ નો ટાંચ હુકમ, એનેક્સર જી પણ આથી કાયદેસર અમાન્ય ઠેરવી રદ કરવામાં આવે છે. રિટ અરજદારો વેચાણ દસ્તાવેજના આધારે મહેસૂલી રેકૉર્ડમાં પોતાના નામ નોંધાવવા માટે કાયદા હેઠળ હકદાર છે.'

(બી). ૨૦૨૦ (૧) જીએલઆર ૬૨૫ માં નોંધાયેલ **કાલુપુર કોમર્શિયલ કો-**

ઓપરેટિવ બેંક લિ. અને અન્ય વિરુદ્ધ ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય ના કેસમાં આ

કોર્ટની ડિવિઝન બેંચ દ્વારા આપવામાં આવેલા નિર્ણયમાં સંબંધિત પેરા નં. ૩૧

થી ૩૫ નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે:

'૩૧. અમે, શરૂઆતમાં જ, સ્પષ્ટ કરી શકીએ છીએ કે ભારત સરકારના નાણા મંત્રાલયે ૧લી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૬ ના રોજ કલમ ૨૬(૬) ની જોગવાઈઓને અધિસૂચિત કરી હતી. ૧લી સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૬ ના રોજ ક્રમ

નં. ૨૧૪૨ પર સત્તાવાર ગેઝેટ ભાગ-૨, કલમ ૩ માં પ્રકાશિત ભારત સરકાર દ્વારા જારી કરાયેલ જાહેરનામાની નકલ રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવી છે. જાહેરનામું નીચે મુજબ વાંચી શકાય છે:

"નાણા મંત્રાલય

(નાણાકીય સેવાઓ વિભાગ)

જાહેરનામું

નવી દિલ્હી, ૧લી સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૬

એસ.ઓ. ૨૮૩૧ (ઈ).-- એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ એન્ડ રિકવરી ઓફ ડેટ્સ લોઝ એન્ડ મિસેલેનિયસ પ્રોવિઝન્સ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ (૨૦૧૬ નો ૪૪) ની કલમ ૧ ની પેટા-કલમ (૨) દ્વારા આપવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને, કેન્દ્ર સરકાર આથી ૧લી સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૬ ના દિવસને એવી તારીખ તરીકે નિયુક્ત કરે છે કે જે તારીખે સદર અધિનિયમની નીચેની જોગવાઈઓ અમલમાં આવશે, એટલે કે :-

ક્રમ નં. કલમો

- ૧ કલમ ૨ અને ૩ (બંને સહિત);
- ૨ કલમ ૪ [કલોઝ (૧૩) સિવાય];
- ૩ કલમ ૫ અને ૬ (બંને સહિત);
- ૪ કલમ ૮ થી ૧૬ (બંને સહિત);
- ૫ કલમ ૨૨ થી ૩૧ (બંને સહિત);
- ૬ કલમ ૩૩ થી ૪૪ (બંને સહિત).

[એફ.નં. ૩/૫/૨૦૧૬ ડીઆરટી]

આનંદરાવ વિષ્ણુ પાટીલ, જોઈન્ટ સેક્રેટરી."

૩૨. એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ એન્ડ રિકવરી ઓફ ડેટ્સ લોઝ એન્ડ મિસેલેનિયસ પ્રોવિઝન્સ (એમેન્ડમેન્ટ) એક્ટ, ૨૦૧૬ દ્વારા ૧.૮.૨૦૧૬ થી અમલમાં આવે તે રીતે રિકવરી ઓફ ડેટ્સ એન્ડ બેન્કરપ્સી એક્ટ, ૧૯૯૩ (જે હવે પછી "આરડીબી એક્ટ" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) માં કલમ ૩૧બી દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં નોન-ઓબસ્ટેન્ટ કલોઝ સમાવિષ્ટ છે અને જે સ્પષ્ટપણે એવી જોગવાઈ કરે છે કે રાજ્યના કર સહિતના અન્ય તમામ દેવાં અને સરકારી લેણાં પર પ્રાધાન્ય આપીને સિક્યોર્ડ દેવાની ચુકવણી કરવામાં આવશે. ૩૩. આરડીબી એક્ટની કલમ ૩૧બી એ પછીનો કાયદો છે તે હકીકત સિવાય,

સદર જોગવાઈની ભાષા પણ અન્ય કોઈપણ કાયદામાં કંઈપણ વિપરીત હોવા છતાં સરકારી લેણાં પર પણ અગ્રતા આપવાના સંસદના ઇરાદાને સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે.

૩૪. અમને એક વાતની ખાતરી છે કે આ બંને કાયદાઓમાં કોઈ પરસ્પર વિરોધાભાસ નથી. મિલકત પર પ્રથમ બોજો પૂરો પાડતા રાજ્યના કાયદાને રદ કરવાનો સંસદનો ઇરાદો કહી શકાય નહીં. આ કાયદાઓ કેન્દ્ર સરકાર અને રાજ્ય દ્વારા અનુક્રમે પરિશિષ્ટની એન્ટ્રી ૧ અને ૨ હેઠળ બનાવવામાં આવ્યા છે અને સમવર્તી યાદી હેઠળ નહીં. સંસદ દ્વારા કરવામાં આવેલ સુધારો એ પ્રથમ બોજા વિશે વાત કર્યા વિના રાજ્યના લેણાંની સામે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સને પ્રાધાન્ય આપવાનો છે. આ પાસાં પર સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા યોગ્ય વિચારણા કરવામાં આવી હતી. સુધારેલી જોગવાઈ, એટલે કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૨૬ઈ અને આરડીબી એક્ટની કલમ ૩૧બી, સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા સૂચવ્યા મુજબ ભિન્ન હોત.

૩૫. જ્યારે એ સાચું છે કે બેંકે સરફેસી એક્ટ હેઠળ ડિફોલ્ટરની અસ્કયામતોનો કબજો લીધો છે અને આરડીબી એક્ટ હેઠળ નહીં, આરડીબી એક્ટની કલમ ૩૧બી "સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સ" ને પ્રાધાન્ય આપતી એક મૂળભૂત જોગવાઈ હોવાથી, જે પ્રક્રિયા દ્વારા વસૂલાત કરવાની માંગ કરવામાં આવી હોય તેને ધ્યાનમાં લીધા વિના તે લાગુ થશે. આ ખાસ કરીને એટલા માટે છે કારણ કે આરડીબી એક્ટની કલમ ૨(૧એ) "સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સ" શબ્દપ્રયોગને સરફેસી એક્ટ હેઠળ તેને સોંપવામાં આવેલા સમાન અર્થ ધરાવતી વ્યાખ્યાયિત કરે છે. વધુમાં, સરફેસી એક્ટની કલમ ૩૭ સ્પષ્ટપણે એવી જોગવાઈ કરે છે કે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓ આરડીબી એક્ટની પૂરક રહેશે અને તેનો અનાદર કરતી રહેશે નહીં. વાસ્તવમાં, અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સને દેવાની ઝડપી વસૂલાતની મંજૂરી આપવાના ઇરાદા સાથે જ સરફેસી એક્ટ ઘડવામાં આવ્યો હતો. આ બાબત સરફેસી એક્ટના હેતુઓ અને કારણોના કથન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે. આમ, એવો અર્થઘટન કે, જ્યારે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સ આરડીબી એક્ટ હેઠળ આગળ વધશે ત્યારે તેમને પ્રાધાન્ય મળશે પરંતુ જો તેઓ સરફેસી એક્ટ હેઠળ આગળ વધશે તો તેમને આવી પ્રાથમિકતા મળશે નહીં, તે એક વાહિયાત પરિસ્થિતિ તરફ દોરી જશે અને વાસ્તવમાં, સરફેસી એક્ટના ઉદ્દેશ્યને નિષ્ફળ બનાવશે જે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર્સને ઝડપી વસૂલાત સક્ષમ કરવાનો છે. '"

૯. અહીં ઉપર ઉલ્લેખિત કાયદાની સ્થિતિને ધ્યાને લેતાં અને આરડીબી એક્ટની કલમ ૩૧બી ની જોગવાઈને ધ્યાનમાં રાખતાં, એ નિર્ધિવાદ છે કે હાલના અરજદારો સામાવાળા નં. ૪ – બેંક દ્વારા આરડીબી એક્ટ હેઠળ હાથ ધરવામાં આવેલી હરાજીની કાર્યવાહીમાં પ્રશ્નગત વિષયવસ્તુ વાળી જમીનના હરાજ ખરીદનાર છે, જેમાં સામાવાળા નં. ૩ દ્વારા તારીખ ૨૦.૧૨.૨૦૨૦ ના રોજ ઊભા કરવામાં આવેલા બોજા પહેલાં, છેક વર્ષ ૨૦૧૧-૧૨ માં બેંકનો બોજો ઊભો કરવામાં આવ્યો હતો. અન્યથા પણ, સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરનો બોજો વેટ સત્તામંડળ, એટલે કે સામાવાળા નં. ૩ ના બોજા કરતાં અગ્રતા ધરાવશે.

૧૦. અહીં ઉપર જણાવેલા કારણોસર, હાલની અરજી મંજૂર કરવી જરૂરી છે અને તે આથી **મંજૂર કરવામાં આવે છે.** ગુજરાત વેલ્યુ એડેડ ટેક્સ એક્ટ, ૨૦૦૩ હેઠળની બોજાની ફેરફાર નોંધ નં. ૫૮૫૪, હુકમ મળ્યાની તારીખથી **૧૨ (બાર) અઠવાડિયા**ના સમયગાળામાં અરજદારોની જમીન એટલે કે ગામ: કરંજ, તાલુકો: માંડવી, જિલ્લો: સુરત, ગુજરાત ખાતે રેવન્યુ સર્વે નં. ૧૧૯/૩ અને ૧૫૬/૧, બ્લોક નં. ૧૯૧ પૈકી, પશ્ચિમ બાજુએ ૭૧૮૫ ચો.મીટર ક્ષેત્રફળ ધરાવતા પ્લોટ નં. ૧ થી ૧૨ પરથી દૂર કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. રૂલ પૂર્ણ કરવામાં આવે છે. ડાયરેક્ટ સર્વિસની પરવાનગી આપવામાં આવે છે.

સહી/-
(એ. એસ. સુપૈયા, ન્યાયમૂર્તિ)

સહી/-
(વૈભવી ડી. નાણાવટી, ન્યાયમૂર્તિ)

પ્રધુમન/૯

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 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.