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

<u>DISCLAIMER</u>: 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 મધ્યે ગુજરાત ઉચ્ચ અદાલતમાં

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૮૦૭/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૩૬૫/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૩૬૬/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૮૨૫/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૯૪૪૩/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૯૪૮૧/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૦૬૩૦/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૦૬૩૧/૨૦૧૫

થી

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૨૦૬૭૨/૨૦૧૫

સાથે

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૭૪૦/૨૦૧૭

મંજૂરી અને હસ્તાક્ષર અર્થેઃ

માનનીય ન્યાયમૂર્તિ શ્રી રાજેશ એચ શુકલા :સહિ/–

===

૧	શું લોકલ અખબારના રિપોર્ટર્સને ચુકાદો જોવા માટે મંજૂરી આપી શકાય?	**હા**
૨	રિપોર્ટરને સંદર્ભિત કરવો કે નહીં?	**હા**
૩	શું માનનીય ન્યાયમૂર્તિ ચુકાદાની આખરી નકલ જોવા માંગે છે?	**હા**

૪	શું આ કેસમાં ભારતીય બંધારણ અથવા તે હેઠળ કરવામાં આવેલા કોઈ આદેશના અર્થઘટન અંગે કાયદાનો કોઈ નોંધપાત્ર પ્રશ્ન સામેલ છે?	**હા**

==

પટેલ પીયૂષકુમાર રણછોડભાઈ અને ૧૦૧.અપીલકર્તાઓ/અરજદારો

વિરુદ્ધ

બેંક ઓફ બરોડા–આશ્રમ રોડ શાખા અને ૧.સામાવાળાઓ

==

ઉપસ્થિતી:

વિશેષ દિવાની અરજી નંબર.૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ & ૧૮૭૪૦/૨૦૧૭

અરજદારો તરફે શ્રી. તત્વન પટેલ સાથે વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શાલિન મેહતા,

પ્રતિવાદીઓ તરફે શ્રી. બી. ટી. રાઓ.:૧, પ્રતિવાદી (ઓ) તરફે નોટીસ બજેલ–૨,

વિશેષ દિવાની અરજી નંબર.૧૭૮૦૭,૧૮૮૨૫,૧૯૪૩,

૧૯૪૮૧, ૨૦૬૩૦ અને ૨૦૬૩૧ થી ૨૦૬૭૨/૨૦૧૫

શ્રી એસ. આઈ. નાનાવટી, અરજદારો માટે શ્રી તત્વન પટેલ સાથે વરિષ્ઠ વકીલ, પ્રતિવાદીઓ માટે શ્રી ભાર્ગવ પંડ્યા એ. જી. પી.:૧, પ્રતિવાદીઓ માટે શ્રી. બી. ટી.રાઓ.:૨,

પ્રતિવાદી (ઓ) તરફે નોટીસ બજેલ–૩,

<u>વિશેષ દિવાની અરજી નંબર ૧૮૩૬૫ અને ૧૮૩૬૬/૨૦૧૫</u>

અરજદારો માટે શ્રી વિરેન્દ્ર બહેતી,

પ્રતિવાદીઓ માટે શ્રી ભાર્ગવ પંડ્યા એ. જી. પી.:૧, પ્રતિવાદીઓ માટે શ્રી. બી. ટી. રાઓ.:૨,

પ્રતિવાદી (ઓ) તરફે નોટીસ બજેલ–૩,

==

ન્યાયપીઠઃ માનનીય ન્યાયમૂર્તિ રાજેશ એચ શુકલા

તારીખ: ૦૧/૦૨/૨૦૧૮

મૌખિક ચુકાદો

૧. હાલની અરજીઓ અરજદારો દ્વારા ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪, ૧૯, ૨૧ અને ૨૨૬ હેઠળ તેમજ સિક્યોરિટાઈઝેશન એન્ડ રિકન્સ્ટ્રક્શન ઓફ ફાયનાન્સિયલ એસેટ્સ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટ એક્ટ, ૨૦૦૨ (જે હવે પછી "સરફેસી એક્ટ (SARFAESI Act)" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની જોગવાઈઓ હેઠળ અરજીના મેમોમાં જણાવેલ કારણોસર સરફેસી એક્ટ હેઠળની સત્તાનો ઉપયોગ કરીને સામાવાળા નં. ૧ બેંક ઓફ બરોડા, આશ્રમ રોડ બ્રાન્ચ, અમદાવાદ દ્વારા જારી કરાયેલ વાદગ્રસ્ત નોટિસ તારીખ ૧૨/૦૭/૨૦૧૪ રદ કરવા અને બાતલ ઠરાવવા માટે યોગ્ય રિટ, હુકમ અથવા નિર્દેશ જારી કરવા માટે વિગતવાર કરવામાં આવેલી અરજ મુજબ દાખલ કરવામાં આવેલી છે.

૨. આ કેસની હકીકતો ટૂંકમાં નીચે મુજબ છે.

૩. આ અરજીઓના જૂથમાં અરજદારો શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશન દ્વારા જમીન સર્વે નં. ૨૩૬, ટાઉન પ્લાનિંગ સ્કીમ નં. ૩૩, ફાઇનલ પ્લોટ નં. ૬૪/બી માં બાંધવામાં આવેલી સ્કીમના સભ્યો છે. સામાવાળા નં. ૨ મેસર્સ શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશન, એક ભાગીદારી પેઢીએ, અરજદારો અને અન્ય સભ્યોની તરફેણમાં વિવિધ વેચાણ સમજૂતી (agreement to sale) કરી છે, જેમાં એનેક્ષર–એ માં વિગતવાર જણાવેલ બાંધકામવાળી મિલકતો પરના અધિકારો સોંપવામાં આવ્યા છે અને તેમને યુનિટ/ફ્લેટ ફાળવવામાં આવ્યા છે. અરજદારોએ તેમને ફાળવવામાં આવેલા વ્યક્તિગત યુનિટ/ફ્લેટ પર લોન પણ લીધી છે. એવું કથન કરવામાં આવ્યું છે કે લોન મેળવતા પહેલા તેમના દ્વારા ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં આવ્યું છે, જેના માટે સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ ના એનેક્ષર–બી ખાતે રેકોર્ડ પર એક સભ્યના સંદર્ભમાં આવું ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ રજૂ કરવામાં આવ્યું છે. તેવી જ રીતે, કેટલાક સભ્યોને સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા એક્ઝિક્યુટ કરાયેલ રજિસ્ટર્ડ વેચાણ દસ્તાવેજ દ્વારા પણ ફાળવણી કરવામાં આવી છે. આવા એક ઉદાહરણનો સંદર્ભ એક મોહનદાસન પન્નાનચીકલની તરફેણમાં ફ્લેટ નં. ઈ–૧૦૧ અને ફ્લેટ નં. એફ–૪૦૩ ના સંદર્ભમાં

અન્ય કેટલાક નામવાળા પારેખ જિતેન્દ્રકુમાર ઈશ્વરલાલના સંદર્ભમાં આપવામાં આવ્યો છે. એવું કથન કરવામાં આવ્યું છે કે અરજદારોએ તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા બાંધવામાં આવેલી સ્કીમમાં ફ્લેટની ખરીદી માટે વેચાણ અવેજ ચૂકવ્યો છે. જોકે, સામાવાળા નં. ૨ અને સામાવાળા નં. ૧ વચ્ચે ગીરો દસ્તાવેજ (mortgage deed) કરવામાં આવ્યો હતો અને અરજદારો આવા કોઈપણ ગીરો દસ્તાવેજ વિશે જાણતા ન હતા. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે આવા ગીરો દસ્તાવેજના અમલીકરણ સમયે સામાવાળા નં. ૧ અથવા સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા કોઈ જાહેર નોટિસ આપવામાં આવી નથી. એવું પણ કથન કરવામાં આવ્યું છે કે "શુકન ગોલ્ડ" તરીકે ઓળખાતી સ્કીમના કોઈપણ સભ્યોને આવા ગીરો દસ્તાવેજ કરવામાં આવનાર હોવા અંગે જાણ કરવામાં આવી ન હતી. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૧–બેંકે પણ તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ ના ગીરો દસ્તાવેજમાં પ્રવેશતા પહેલા કોઈ કાળજી લીધી નથી. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે આ મિલીભગત (collusive) છે અને અરજદારોના અધિકારોને પૂર્વગ્રહ (prejudice) પહોંચાડે છે, જેઓ મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી (bona fide) ખરીદનારા છે. એવું પણ કથન કરવામાં આવ્યું છે કે ગીરો દસ્તાવેજ તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ કરવામાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે, તેમ છતાં વર્ષ ૨૦૧૪ સુધી ગીરો અંગે કોઈ એન્ટ્રી

રિપોર્ટ અથવા નોંધણી કરવામાં આવી નથી. એવું કથન કરવામાં આવ્યું છે કે તારીખ ૨૭/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજ સબ-રજિસ્ટ્રારની ઓફિસમાંથી લેવામાં આવેલી સર્ચના આધારે, તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ નો કોઈ દસ્તાવેજ કરવામાં આવ્યો હોવાનું દર્શાવતું નથી અને સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ ના એનેક્ષર-એફ ખાતે સર્ચ રિપોર્ટની નકલ રજૂ કરવામાં આવી છે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે એક તરફ, સામાવાળા નં. ૨ એ સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા બાંધવામાં આવેલા ફ્લેટ્સના સંદર્ભમાં કિંમતી અવેજ અને જંગી રકમ મેળવ્યા પછી અરજદારોની તરફેણમાં વેચાણ સમજૂતી અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ કર્યો હતો અને બીજી તરફ, સોસાયટીના સભ્યો દ્વારા ખરીદવામાં આવેલા ફ્લેટ્સ વિવિધ બેંકોને ગીરો તરીકે આપીને વ્યક્તિગત મિલકતો પર ચાર્જ ઊભો કરવામાં આવ્યો છે અને, જ્યારે તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ ના ગીરો દસ્તાવેજ અનુસાર પ્રશ્નવાળી જમીન પર ચાર્જ ઊભો કરવા બાબતે સામાવાળા નં. ૧ દ્વારા તારીખ ૧૩/૦૪/૨૦૧૪ ની જાહેર નોટિસ પ્રકાશિત કરવામાં આવી, ત્યારે અરજદારોને તેના વિશે જાણ થઈ. તેથી, સોસાયટી એટલે કે શુકન ગોલ્ડ હાઉસિંગ સર્વિસ સોસાયટીના સભ્યો દ્વારા વકીલ મારફતે તારીખ ૨૨/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજ જવાબ આપવામાં આવ્યો હતો જે એનેક્ષર-આઇ ખાતે રજૂ કરવામાં આવ્યો છે. ત્યારબાદ, વિગતવાર જણાવ્યા મુજબ, અરજદારોના સભ્યોમાંથી એક સભ્ય દ્વારા

સામાવાળા નં. ૨ મેસર્સ શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશનના ભાગીદારો સામે ફોજદારી ફરિયાદ પણ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે અરજદારોનો કેસ એવો છે કે બદઈરાદા સાથે અને મિલીભગતથી, સહકારી મંડળીના સભ્યો એટલે કે અરજદારોને કોઈ જાણ કર્યા વિના સામાવાળા નં. ૧ અને સામાવાળા નં. ૨ વચ્ચે ગીરો દસ્તાવેજ દાખલ કરવામાં આવ્યો છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે આવા મિલીભગતવાળા કૃત્યથી વર્તમાન અરજદારોના અધિકારોને અસર થઈ શકે છે, અને સામાવાળા નં. ૧ બેંકે પણ સામાવાળા નં. ૨ સાથે ગીરો દસ્તાવેજ દાખલ કરતી વખતે ઉક્ત મિલકતોના કોઈપણ વ્યવહાર અથવા ખરીદી અંગે વાસ્તવિક ભૌતિક ચકાસણી બાબતે કાળજી લીધી નથી. એવી ખાસ દલીલ કરવામાં આવી છે કે રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાએ તારીખ ૨૭/૦૮/૨૦૦૯ ના રોજ એક પરિપત્ર પ્રકાશિત કર્યો છે જેમાં બિલ્ડરો માટે બ્રોશરમાં અથવા અખબારમાં ગીરોની વિગતો પ્રકાશિત કરવી ફરજિયાત બનાવવામાં આવી છે, જેની નકલ સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ ના એનેક્ષર–એમ ખાતે રજૂ કરવામાં આવી છે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨ ને તેના બ્રોશરમાં આવી કોઈપણ વિગતો પ્રકાશિત કરવાનો નિર્દેશ આપવાની ફરજ સામાવાળા નં. ૧ પર લાદવામાં આવી હતી કારણ કે તેઓ વૈધાનિક જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ ગયા છે. અરજદારો

આવા ગીરો દસ્તાવેજના અમલીકરણ વિશે જાણતા ન હોવાથી તેમના અધિકારને પૂર્વગ્રહ થવો જોઈએ નહિ. એવું ખાસ જણાવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નં. ૧ બેંકે યોગ્ય ચકાસણી કર્યા વિના અથવા જરૂરી મુલાકાત લીધા વિના સામાવાળા નં. ૨ ને જંગી લોન આપી હોઈ શકે છે, જેના પરિણામે, આખરે સભ્યો દ્વારા ફોજદારી ફરિયાદ દાખલ કરવામાં આવી છે, પરંતુ, સામાવાળા નં. ૧ બેંકે સામાવાળા નં. ૨ મેસર્સ શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશનના ભાગીદારો સામે કોઈ ફોજદારી ફરિયાદ દાખલ કરી નથી, જે મિલીભગત સૂચવે છે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે સરફેસી એક્ટ હેઠળની કથિત સત્તાઓનો ઉપયોગ કરીને આપવામાં આવેલી વાદગ્રસ્ત નોટિસ રદ અને બાતલ કરવામાં આવે.

૪. સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા એફિડેવિટ–ઈન–રિપ્લાય દાખલ કરવામાં આવી છે જેમાં અન્ય બાબતોની સાથે દલીલ કરવામાં આવી છે કે અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અરજી ચલાવવાપાત્ર નથી કારણ કે તેમાં અત્યંત વિવાદિત હકીકતોના પ્રશ્નો સામેલ છે જેનો ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની આવી અરજીમાં ન્યાયનિર્ણય કરી શકાય નહિ. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે સામાવાળા નં. ૧ બેંકે દસ્તાવેજી પુરાવાની ચકાસણી કર્યા પછી શુકન ગોલ્ડને રૂ. ૨૦ કરોડની લોન આપી હતી. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે લોન મંજૂર કરતી વખતે, લેણદાર

એટલે કે સામાવાળા નં. ૨ મેસર્સ શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશન દ્વારા જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું કે તેણે ૨૬૮ ફ્લેટ અને ૧૨ દુકાનોમાંથી ૭૭ ફ્લેટ બુક કર્યા છે. સામાવાળા નં. ૧ બેંકે તે ૫૦ ફ્લેટ ધારકોની તરફેણમાં નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ આપ્યું છે કારણ કે તે ફ્લેટ ધારકોએ સામાવાળા નં. ૨ ના નામે બેંક દ્વારા ખોલવામાં આવેલા એસ્ક્રો (escrow) એકાઉન્ટમાં બેંક પાસે બિલ્ડરને ચૂકવવાપાત્ર ફ્લેટની કિંમતની રકમ જમા કરાવી છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે આવા ફ્લેટ ધારકોની યાદી રિપ્લાયના એનેક્ષર–આર૩ ખાતે રજૂ કરવામાં આવી છે. જોકે, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ ના રોજ એક બાંયધરી (undertaking) આપી હતી જેના દ્વારા તેણે બાંયધરી આપી હતી કે તેઓ બાંધકામના ખર્ચ પેટે કરવામાં આવેલ ચુકવણી પર નિયમિતપણે વ્યાજ ચૂકવશે અને બેંકની પૂર્વ સંમતિ વિના મિલકતનું વેચાણ કરશે નહિ. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ટર્મ લોનની સમીક્ષા કરવામાં આવી હતી અને તારીખ ૨૭/૧૨/૨૦૧૨ ની સ્થિતિએ અંદાજિત બાકી રકમ રૂ. ૧૩.૩૭ કરોડ છે. ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૧ બેંકે તારીખ ૧૩/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજ દિવ્ય ભાસ્કર અખબારમાં એક જાહેર નોટિસ આપીને મોટા પાયે લોકોનું ધ્યાન દોર્યું હતું કે સામાવાળા નં. ૨ એટલે કે મેસર્સ શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશનની માલિકીની ગોતા ગામની મિલકત અને તેના પરનું બાંધકામ

સામાવાળા નં. ૧–બેંક પાસે ગીરો મુકવામાં આવેલ છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સંબંધિત તમામ વ્યક્તિઓએ ખુલ્લી આંખે આવી મિલકતના સંબંધમાં આવા વ્યવહારમાં પ્રવેશ કરવો જોઈએ. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨ શુકન ગોલ્ડ કોર્પોરેશન લોનની ચુકવણી કરવામાં નિષ્ફળ ગયું હોવાથી, તેમનું એકાઉન્ટ નોન પર્ફોર્મિંગ એસેટ (NPA) બની ગયું છે, અને તેથી, સરફેસી એક્ટ હેઠળ સામાવાળા નં. ૧ બેંક દ્વારા તારીખ ૧૨/૦૭/૨૦૧૪ ના રોજ દિવ્ય ભાસ્કરમાં ડિમાન્ડ નોટિસ આપવામાં આવી હતી. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બેંકે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૪) હેઠળ વૈધાનિક સત્તાનો ઉપયોગ કર્યો છે અને અરજદારો જેવા લોકો માત્ર એટલા માટે કોઈ અધિકારનો દાવો કરી શકે નહિ કે તેઓ ફ્લેટ અથવા યુનિટ બુક કરીને સભ્યો બન્યા છે. લોનની ચુકવણી માટે વેલ્યુએશન કરવા મિલકતનો કબજો લેવા માટે ડિમાન્ડ નોટિસ પ્રકાશિત કરવામાં આવી છે. તેથી, એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે વર્તમાન સામાવાળાના કેસને નિષ્ફળ બનાવવાના ઈરાદાથી સામાવાળા નં. ૧ સાથે કરવામાં આવેલા તમામ વ્યવહારો અને સામાવાળા નં. ૧–બેંકના હિતને નુકસાન પહોંચાડવા માટે ઈરાદાપૂર્વક દાખલ કરવામાં આવેલી આવી અરજીને ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ નહિ. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ બેંકને ગેરમાર્ગે દોરી છે કારણ કે ભાગીદારો દ્વારા એવો ખુલાસો કરવામાં આવ્યો

હતો કે ૨૭૮ ફ્લેટમાંથી, તેઓને ૭૭ ફ્લેટ અને ૧૨ દુકાનો માટે બુકિંગ મળ્યું છે. સામાવાળા નં. ૨ પેઢીના ભાગીદારો દ્વારા એવી પણ બાંયધરી આપવામાં આવી હતી કે તેઓ સામાવાળા નં. ૧ બેંકની પૂર્વ પરવાનગી અને એનઓસી (NOC) મેળવ્યા વિના સંબંધિત ધારકોને ઉક્ત ફ્લેટ અને દુકાનોનો કબજો આપશે નહિ. જોકે, સામાવાળા નં. ૨ પેઢીએ વ્યવહારમાં પ્રવેશ કર્યો છે અને ફ્લેટ અને દુકાનો વેચી દીધી છે અને સામાવાળા નં. ૧ બેંકની પૂર્વ પરવાનગી મેળવ્યા વિના કબજો સોંપી દીધો છે. સામાવાળા નં. ૨ એ વચન મુજબ કામ કર્યું નથી અને બીજા એકાઉન્ટમાં જમા કરીને પૈસા લઈ લીધા છે જે તેના માટે નથી. તેથી, અરજદારો સાથે મિલીભગત કરીને સામાવાળા નં. ૨ એ સામાવાળા નં. ૧–બેંક સાથે છેતરપિંડી કરી છે અને જાહેર નાણાં સમાન નાણાં વસૂલવાના સામાવાળા નં. ૧ બેંકના અધિકારને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડવાના આવા કોઈ પણ પ્રયાસને મંજૂરી આપવી જોઈએ નહિ. એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે સામાવાળા નં. ૨ એ બેંકના એસ્ક્રો એકાઉન્ટ મારફતે ભંડોળને વાળ્યા વિના, ફ્લેટ વેચી દીધા હતા અને સભ્યો પાસેથી મળેલી રકમ બેંકમાં જમા કરાવી ન હતી અને તેથી સામાવાળા નં. ૧ એ ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ (DRT), અમદાવાદ સમક્ષ અરજી દાખલ કરી છે કારણ કે રકમ એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જમા કરવામાં આવી નથી. ડીઆરટી સમક્ષ જરૂરી અરજી સાથે ઓરિજિનલ એપ્લિકેશન નં. ૨૪૯/૨૦૧૪

દાખલ કરવામાં આવી હતી. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે સંપૂર્ણ હકીકતો જાહેર કરવાની સામાવાળા નં. ૨ ની ફરજ છે. પરંતુ, સબ–રજિસ્ટ્રારને જ શ્રેષ્ઠ રીતે જ્ઞાત એવા કારણોસર, ગીરોની હકીકત પ્રતિબિંબિત થતી નથી, પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે સામાવાળા નં. ૧–બેંકનો અધિકાર નાબૂદ થઈ જશે. એવી દલીલ કરવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો છે કે એકવાર મિલકત ગીરો મુકવામાં આવે અને સબ–રજિસ્ટ્રાર પાસે ગીરોની નોંધણી થાય, ત્યારે એવિડન્સ એક્ટની જોગવાઈઓ અને દિલબૂ (શ્રીમતી) (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય વિરુદ્ધ ધનરાજી (શ્રીમતી) (મૃત્યુ પામેલ) અને અન્યના કેસમાં (૨૦૦૭) ૭ એસસીસી ૭૦૨ માં નોંધાયેલા ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા જાહેર કરાયેલ કાયદા અનુસાર નોંધણીની તારીખ માની લેવાયેલ જાણકારીની (deemed knowledge) તારીખ બની જાય છે. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર નથી, અને તેથી, તે ચર્ચાસ્પદ મુદ્દો છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨ સંપૂર્ણપણે વાકેફ હોવા છતાં કે બંને ફાઇનલ પ્લોટ પર ૬૧૯૨ ચોરસ મીટરની સંપૂર્ણ જમીન સામાવાળા નં. ૧ પાસે ગીરો મુકવામાં આવી છે અને લોન મંજૂર કરવા માટેના નિયમો અને શરતો સ્વીકારી લીધી હોવા છતાં, અરજદારો સાથે હાથ મિલાવીને તેમની સાથે

મિલીભગત કરીને ફ્લેટ વેચી દીધા છે અને એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં મળેલો અવેજ જમા કર્યા વિના કબજો સોંપી દીધો છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૧ બેંક પાસેથી એનઓસી મેળવ્યા સિવાય સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા ફ્લેટ અથવા દુકાનોનો કોઈ કબજો આપી શકાય નહિ. એ વાતનો પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યો છે કે માત્ર ૫૦ ફ્લેટના સંબંધમાં એનઓસી મેળવવામાં આવી છે અને ત્યારબાદ સામાવાળા નં. ૨ એ બેંક સાથે છેતરપિંડી કરવાના ઈરાદાથી પ્રથા અપનાવી છે અને એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં રકમ જમા કર્યા વિના આવા ફ્લેટ માલિકોને કબજો સોંપી દીધો છે અને તેનાથી સામાવાળા નં. ૧ બેંકના અધિકારોને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડ્યો છે અને તેથી સરફેસી એક્ટ હેઠળ નોટિસ જારી કરવામાં આવી છે. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે અરજી ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ નહિ. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે શુદ્ધ બુદ્ધિથી (bona fide) ખરીદનારનો બચાવ લાગુ પડશે નહિ.

૫. હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર વિરુદ્ધ ઈન્ટરનેશનલ એસેટ્સ રિકન્સ્ટ્રક્શન કંપની લિમિટેડ અને અન્યના કેસમાં (૨૦૧૪) ૬ એસસીસી ૧ માં નોંધાયેલા ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે અન્ય ચુકાદાનો સંદર્ભ આપ્યો છે અને એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે બેંકે સામાવાળા નં. ૨ સાથે કોઈ મિલીભગત કરી નથી, અને તેથી, ઉપરોક્ત ચુકાદામાં નામદાર

સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા આપવામાં આવેલું રક્ષણ શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારના આધારે અરજદારોના કેસમાં મદદરૂપ થશે નહિ. તેથી એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે બેંક સામે અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલ આક્ષેપ સાચા નથી અને તેનાથી વિપરીત અરજદારો બેંકની તરફેણમાં બનાવવામાં આવેલા ગીરોની હકીકત સહિત કોર્ટનું ધ્યાન ભટકાવવાનો પ્રયાસ કરી રહ્યા છે. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા લોન મંજૂર થયા પછી અને ગીરો ઊભો કર્યા પછી કબજો આપવામાં આવ્યો છે. તેથી, બેંકના એનઓસી વિના, સામાવાળા નં. ૨ ફ્લેટ અથવા યુનિટ્સ ટ્રાન્સફર કરી શકે નહિ અને બેંકના ભંડોળ સાથે છેતરપિંડી કરવાના ઈરાદાથી કરવામાં આવતો આવો પ્રયાસ ફગાવી દેવાને પાત્ર છે અને શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનાર વિશેની દલીલ માન્ય રહી શકે નહિ.

૬. સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ અને સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૭૪૦/૨૦૧૭ ના અરજદારો માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી તત્વમ પટેલ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતા, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૮૦૭, ૧૮૮૨૫, ૧૯૪૪૩, ૧૯૪૮૧, ૨૦૬૩૦ અને ૨૦૬૩૧ થી ૨૦૬૭૨/૨૦૧૫ ના અરજદારો માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રીમતી વી.ડી. નાણાવટી સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી એસ.આઇ.

નાણાવટી, સામાવાળા–બેંક માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી બી.ટી. રાવ અને સામાવાળા–રાજ્ય માટે વિદ્વાન એજીપી શ્રી ભાર્ગવ પંડ્યાને સાંભળવામાં આવ્યા.

૭. સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ અને સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૭૪૦/૨૦૧૭ ના અરજદારો માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી તત્વમ પટેલ સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ કાગળોનો વિગતવાર સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે અરજદારો હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્યો છે જેમને વેચાણ સમજૂતી અથવા વેચાણ દસ્તાવેજ સાથે ફ્લેટના યુનિટ્સ ફાળવવામાં આવ્યા છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે શુકન કોઓપરેટિવ સોસાયટી બનાવવામાં આવી છે અને સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા રજિસ્ટર્ડ વેચાણ સમજૂતી કરવામાં આવી છે અને કેટલાક કિસ્સાઓમાં સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા વેચાણ દસ્તાવેજ પણ કરવામાં આવ્યો છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે અરજદારો મૂલ્ય અથવા અવેજ માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે અને રેકોર્ડ પરથી જોઈ શકાય છે કે, સામાવાળા નં. ૧ ની તરફેણમાં કહેવાતું ગીરો ૨૦૧૪ સુધી નોંધવામાં આવ્યું નથી, જોકે તે ૨૦૧૧ માં કરવામાં આવ્યું હોવાનું કહેવાય છે. તેથી વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે

સામાવાળા નં. ૨ અને સામાવાળા નં. ૧ ના વર્તનને ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે જે બેંકે લોન આપી હોવાનું કહેવાય છે તેણે માત્ર સામાવાળા નં. ૨ ની તરફેણ કરવાના હેતુથી જ એવી કોઈ કાળજી લીધી નથી અથવા કાળજીનો ઉપયોગ કર્યો નથી જે સામાન્ય રીતે એક સમજદાર માણસ કરે છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે કરવામાં આવેલ જમીનનું ગીરો નોંધવામાં આવ્યું નથી અને ત્યારબાદ ૨૦૧૨ માં શુકન કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ સોસાયટી બનાવવામાં આવી છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે અરજદારો કે જેઓ આવી હાઉસિંગ સોસાયટીના સભ્યો છે તેઓને કોઈપણ ગીરો વિશે જાણ ન હોત અને કારણ કે તે ૨૦૧૪ સુધી નોંધવામાં આવ્યું નથી, તેથી નોંધણીની તારીખ પાછલા વર્ષો સાથે સંબંધિત હોઈ શકે નહિ. તેમણે મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે જો આવા અર્થઘટનનો સ્વીકાર કરવામાં આવે તો તે નિષ્પક્ષતા અને સમાનતાના સિદ્ધાંતની વિરુદ્ધ હશે. તેમણે પેપર્સનો ખાસ સંદર્ભ આપ્યો હતો. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ તેથી દલીલ કરી હતી કે જો વૈકલ્પિક ઉપાય હોય તો પણ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ અરજી ચલાવવાપાત્ર હોવા અંગેની દલીલ ગેરસમજભરી છે. (૧૯૯૮) ૮ એસસીસી ૧ માં નોંધાયેલ વ્હર્લપૂલ કોર્પોરેશન વિરુદ્ધ રજિસ્ટ્રાર ઓફ ટ્રેડમાર્ક્સ, મુંબઈ અને અન્યના કેસમાં ચુકાદો નક્કી કરતી

વખતે આ સ્પષ્ટપણે અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે. વિદ્ધાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે હકીકતોના કોઈ વિવાદિત પ્રશ્નો નથી કારણ કે હકીકતો રેકોર્ડ પર ખૂબ જ સ્પષ્ટ છે જે મૂળભૂત અધિકારો અને કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ઉલ્લંઘનને સ્થાપિત કરશે. તેથી, તેમણે દલીલ કરી હતી કે અસરગ્રસ્ત અરજદારો જેવા કબજેદારોને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી ન હોવાથી, આવી નોટિસનો અમલ કરી શકાય નહિ. વિદ્ધાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ મિલકતના હિતનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે ભારતના બંધારણનો અનુચ્છેદ ૩૦૦ કદાચ મૂળભૂત અધિકાર ન હોય પરંતુ તે મિલકતનો અધિકાર પ્રદાન કરે છે અને અરજદારો જેવા લોકોને તેમની મિલકતનું રક્ષણ કરવાનો અધિકાર છે જે પ્રક્રિયા અથવા કુદરતી ન્યાયના નિયમોનું પાલન કર્યા વિના છીનવી શકાય નહિ.

૮. વિદ્ધાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે અરજદારો જેવા કબજેદારોને કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી નથી અને બેંકે મુખ્ય ઋણ લેનાર, જામીનદારોને નોટિસ આપવાની કાળજી લીધી નથી અને આવી નોટિસ આપીને કબજેદારો સામે વસૂલાત માટે આગળ વધવાનો પ્રયાસ કર્યો છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે તેથી, તે કુદરતી ન્યાય અને નિષ્પક્ષતાના નિયમોનું ઉલ્લંઘન છે.

૯. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે અરજદારો જાણકારી વિના મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે મિલકતનું ગીરો નોંધવામાં આવ્યું નથી અને તેથી અરજદારોને કોઈ જાણકારી હોવાનું માની શકાય નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે ગીરો અંગેની નોટિસ ૧૩/૦૪/૨૦૧૪ ના રોજ પ્રકાશિત કરવામાં આવી છે જોકે ગીરો વર્ષ ૨૦૧૧ માં ઊભું કરવામાં આવ્યું છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ તેથી દલીલ કરી હતી કે જાણકારીના હેતુ માટે પણ એન્ટ્રીની તારીખ પ્રસ્તુત ગણાશે અને આ કેસની હકીકતોમાં, તે ૨૦૧૪ અને તે પહેલાંની છે અને, તેથી, અરજદારોને જાણકારી હોઈ શકે નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે દિલબૂ (શ્રીમતી) (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય વિરુદ્ધ ધનરાજી (શ્રીમતી) (મૃત્યુ પામેલ) અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા પર મૂકવામાં આવેલ આધાર, જ્યાં નોંધણીની તારીખને જાણકારીના હેતુ માટે ધ્યાનમાં લેવામાં આવે છે તે ગેરસમજભર્યો છે કારણ કે પાછળથી થયેલી આવી નોંધણીને પાછલી તારીખ સાથે જોડી શકાય નહિ.

૧૦. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે બેંકને એ હકીકતની જાણ છે કે અરજદારો કબજેદાર છે અને તે બેંક દ્વારા

સ્વીકારવામાં આવ્યું છે. તેમણે કાગળો અને ખાસ કરીને પૃષ્ઠ ૨૨૩ નો ખાસ સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે તે અરજદારોના એ કહેવાને સમર્થન આપે છે કે બેંક વાકેફ છે અને સામાવાળા નં. ૨ ને વ્યવહારમાં પ્રવેશવાની મંજૂરી આપી શકી ન હોત કારણ કે ખરીદનાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જમા કરવાની હતી. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે જો બેંકે પ્રક્રિયાને અનુસરી હોત અને સતર્ક રહી હોત, તો રકમ અન્ય ખાતામાં સગેવગે કરી શકાઈ ન હોત જે હવે સામાવાળા નં. ૧ બેંક દ્વારા સોગંદનામામાં જણાવવામાં આવ્યું છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૨ બિલ્ડર સાથેની બેદરકારી અથવા મિલીભગતની કિંમત અરજદારોને ચૂકવવી પડે નહિ જેઓ શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે. તેમણે આરબીઆઈ ના પરિપત્રનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૧ બેંકે તેનું ચુસ્તપણે પાલન કરવાનું હતું.

૧૧. સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૮૦૭, ૧૮૮૨૫, ૧૯૪૪૩, ૧૯૪૮૧, ૨૦૬૩૦ અને ૨૦૬૩૧ થી ૨૦૬૭૨/૨૦૧૫ ના અરજદારો માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રીમતી વી.ડી. નાણાવટી સાથે હાજર રહેલા વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી એસ.આઇ. નાણાવટીએ દલીલ કરી હતી કે જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ એ સામાવાળા નં. ૨ સાથે મિલીભગત કરીને

બેંકના હિતનું રક્ષણ કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હોય અને હવે અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ, જેઓ જાણકારી વિના મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે, તેમને હેરાન કરવામાં આવે છે ત્યારે આ વૈધાનિક સત્તાઓના દુરુપયોગનો કેસ છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ ઘણી વિગતો સાથે હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતા દ્વારા જણાવ્યા મુજબ, ગીરો દસ્તાવેજ શરૂઆતમાં નોંધવામાં આવ્યો ન હતો અને મહેસૂલી સત્તાધિકારી પાસે ચકાસણી અથવા તપાસ કર્યા પછી પણ, તે મળી શક્યો ન હતો અને, તેથી, જ્યારે અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ દ્વારા ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં આવ્યું ત્યારે આવી કોઈ જવાબદારી જાહેર કરવામાં આવી ન હોવાથી, તેઓએ વ્યવહાર કર્યો છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ દલીલ કરી હતી કે અન્ય કોઈ પણ સમજદાર વ્યક્તિની જેમ, પ્રક્રિયાને અનુસરવામાં આવી છે, ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં આવ્યું છે, ચકાસણી કરવામાં આવી છે અને, ત્યારબાદ, તેઓએ ફ્લેટ અથવા યુનિટની ખરીદી માટે વ્યવહાર કર્યો છે, જેની હવે પૂછપરછ કરી શકાય નહિ. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ દલીલ કરી હતી કે બેંકના વિદ્વાન એડવોકેટ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત કે સામાવાળા નં. ૧–બેંકની તરફેણમાં ગીરો ઊભું કરવામાં આવ્યું છે અને, તેથી, જે પણ વ્યવહારો થયા છે, તે આવા

ગીરોને આધીન છે, તેની તપાસ હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિમાં કરવી જરૂરી છે, જે સામાવાળા નં. ૨ અને સામાવાળા નં. ૧–બેંકના અધિકારીઓની મિલીભગતથી સ્પષ્ટ નુકસાન સૂચવે છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ દલીલ કરી હતી કે રેકોર્ડ પરથી બહાર આવે છે તેમ, આ અરજીમાં અરજદારોએ એ જ બેંકમાંથી લોન લીધી છે અથવા અન્ય બેંક અથવા એલઆઈસી જેવી સંસ્થા પાસેથી એડવાન્સ મેળવવાના હેતુ માટે સામાવાળા નં. ૧–બેંક પાસેથી એનઓસી લીધું છે. તેમણે, તેથી, દલીલ કરી હતી કે સામાવાળા નં. ૧–બેંકે પોતે જ એનઓસી આપ્યું છે તેથી હવે અરજદારો જાણકારી વિના મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા નથી તેવો કોઈ પણ વિવાદ ઊભો કરવાથી બાધિત (estopped) છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ દલીલ કરી હતી કે નોંધવા લાયક સંબંધિત પાસાઓ એ છે કે કેટલાક અરજદારોએ એ જ સામાવાળા નં. ૧–બેંક અથવા અન્ય નાણાકીય સંસ્થા અથવા બેંકો પાસેથી લોન લીધી છે અને તેઓએ ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ અને સર્ચ દ્વારા પણ બાબતોની ચકાસણી કરી છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ પર શંકા કરી શકાય નહિ જ્યારે સામાવાળા નં. ૧–બેંકે પોતે જ ગીરો નોંધાવ્યું નથી, જે અગાઉ વર્ષ ૨૦૧૧ માં કરવામાં આવ્યું હોવાનું કહેવાય છે. તેમણે મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે નોંધણી કેમ કરવામાં આવી ન હતી તેનો કોઈ ખુલાસો નથી અને જો

સામાવાળા નં. ૧–બેંક જેવી જાહેર સંસ્થા પાસે તેમની તરફેણમાં ગીરો મુકવામાં આવ્યું હોય, તો નોંધણી સહિતની જરૂરી એન્ટ્રી કરવી જરૂરી છે અને તેઓ એવું બહાનું કાઢી શકે નહિ કે જ્યારે બેંકો પાસે વકીલોની પેનલ તેમજ કાનૂની સલાહકારો અને કાનૂની વિભાગ હોય ત્યારે તે રહી ગયું હોઈ શકે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ તેથી દલીલ કરી હતી કે આવા બહાનાઓ સામાવાળા નં. ૧–બેંક અને તેના અધિકારીઓના ગેરકૃત્યોને છુપાવવા માટે માત્ર વધુ પડતું સરળીકરણ છે.

૧૨. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ દલીલ કરી હતી કે આ પૃષ્ઠભૂમિમાં જ, વૈકલ્પિક ઉપાય અને ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમતના ઉપયોગ પર ઘણો ભાર મૂકીને કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે ગીરો ઊભું કરવામાં આવ્યું ન હતું અથવા ધ્યાન પર લાવવામાં આવ્યું ન હતું અને, તેથી, વ્યવહાર થયો છે, અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ પર જવાબદારી લાદી શકાય નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો તેમને ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ મોકલી દેવામાં આવે, તો અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ કે જેમણે કોઈપણ નોટિસ અથવા ગીરો વિના યોગ્ય પ્રક્રિયા પછી ખરીદી કરી હોય અથવા ઘણા કિસ્સાઓમાં, સામાવાળા નં. ૧–બેંક પાસેથી નો ઓબ્જેક્શન મેળવ્યા પછી પણ ખરીદી કરી હોય, તેમને હવે

ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલના મુકદ્દમામાં ઢસડી શકાય નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા નાણાં વસૂલવા હોય, તો તે ગીરો મૂકનાર પાસેથી હોવા જોઈએ અને તેની પાસે યોગ્ય ઉપાય હોઈ શકે છે અને અરજદારો પર જવાબદારી લાદી શકાય નહિ, જેમણે લોન લીધી છે અને તેમને ફરીથી જાહેર નાણાંના નામે સામાવાળા નં. ૨ ની જવાબદારી પૂરી કરવા મજબૂર કરી શકાય નહિ. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને આધાર રાખ્યો હતો. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ (૨૦૧૬) ૩ એસસીસી ૭૬૨ માં નોંધાયેલ વિશાલ એન. કલસરિયા વિરુદ્ધ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્યના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે ઉક્ત ચુકાદામાં, ભાડુઆત અથવા લીઝી અથવા કબજામાં રહેલા ઋણ લેનારના અધિકાર સંબંધિત મુદ્દા પર સરફેસી એક્ટની જોગવાઈના સંદર્ભમાં વિચારણા કરવામાં આવી છે. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે ભાડુઆત અથવા લીઝી દ્વારા સુરક્ષિત અસ્કયામતોનો કબજો ફરીથી મેળવવાના આવા કોઈપણ અધિકારનું રક્ષણ કરી શકાય છે, જેની સામગ્રી અને પુરાવા અને હકીકતના પાસાઓ અને સરફેસી એક્ટ અને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈના સંદર્ભમાં ફરીથી વિચારણા કરવી જરૂરી

છે.

૧૩. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ તારીખ ૦૧/૦૯/૨૦૧૬ ના સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૯૦૧/૨૦૧૫ (૨૦૧૬ (૦) એઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૩૬૯૨૦) માં આપવામાં આવેલ ઓથોરાઈઝ્ડ ઓફિસર વિરુદ્ધ દિલીપભાઈ જયંતિલાલ સંઘવીના કેસમાં હાઈકોર્ટના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેમણે એવી રજૂઆત કરીને ચુકાદાને અલગ પાડવાનો પ્રયાસ કર્યો કે હકીકતો તદ્દન અલગ છે અને તે કેસની જેમ મૂળ ઋણ લેનાર (બિલ્ડર) સાથે અરજદારોની મિલીભગત નથી. તેમણે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે કેસની હકીકતોમાં, તે બીજી રીતે છે અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ, જ્યારે એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે સંમતિ વિના ગીરો ઊભું થયા પછી, સામાવાળા નં. ૨ વ્યવહારમાં પ્રવેશી શક્યા ન હોત, તે પણ વધારે ઉપલબ્ધ નહિ હોય જ્યારે ઘણા કિસ્સાઓમાં, સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા એનઓસી આપવામાં આવ્યું છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે એમ માની લઈએ કે ઘણા કિસ્સાઓમાં, આવી રજૂઆત કરવામાં આવે તો પણ, વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતાએ ઘણી વિગતો સાથે જણાવ્યા મુજબ જમા કરાયેલી રકમ સગેવગે કરવામાં આવી છે, જે સામાવાળા નં. ૧–બેંકની બેદરકારી અથવા મિલીભગત વિના હોઈ શકે નહિ અને, તેથી, અરજદારોના વ્યવહાર શુદ્ધ બુદ્ધિથી હોવા

અંગે વિવાદ કરતી કોઈપણ આવી રજૂઆત ગેરસમજભરી છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ ૨૦૧૧ (૩) જીએલએચ ૬૩૨ માં નોંધાયેલ પ્રાણજીવન પુરુષોત્તમ ઝવેરી અને અન્ય વિરુદ્ધ દેના બેંક અધિકૃત અધિકારી મારફતે અને અન્યના કેસમાં ગુજરાત હાઈકોર્ટના નામદાર ડિવિઝન બેંચના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે તેનાથી વિપરીત, ફકરા નં. ૧૭ માં અવલોકન કર્યા મુજબ, તે સ્પષ્ટપણે અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે આપેલા પુરાવાના સમૂહમાં રક્ષણ પૂરું પાડવાથી સરફેસી એક્ટનો હેતુ નિષ્ફળ જાય છે તેવું કહી શકાય નહિ. તેમણે અવલોકન પર ભાર મૂક્યો, "કોઈની સાથે અન્યાય કરીને ન્યાય કરી શકાય નહિ."

૧૪. સામાવાળા નં. ૧–બેંક માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે કાગળો અને સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓનો પણ સંદર્ભ આપ્યો છે. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે દલીલ કરી હતી કે તારીખ ૧૬/૦૮/૨૦૧૧ નું રજિસ્ટર્ડ ગીરો છે અને, તેથી, જે પણ વ્યવહાર થયો છે, તે આ ગીરોને આધીન રહેશે. તેમણે દિલબૂ (શ્રીમતી) (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા અને તેમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેમણે રેકોર્ડ પર રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજોનો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને ટાઇટલ ડીડ જમા

કરાવવા સાથેના ગીરો અંગે એનેક્ષર–સી પર રજૂ કરાયેલ દસ્તાવેજનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેમણે દલીલ કરી હતી કે એકવાર આ ગીરો દસ્તાવેજ થઈ જાય, તે વ્યવહારની તારીખથી સંબંધિત હશે અને અરજદારોની તરફેણમાં કોઈ અધિકાર, ટાઇટલ, હિત ઊભું થયું હોવાનું કહી શકાય નહિ, જેઓ શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા હોવાનો દાવો કરે છે. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે (૨૦૧૬) ૧૨ એસસીસી ૨૮૮ માં નોંધાયેલ મુદ્દાસાની વેંકટ નરસૈયા (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની પ્રતિનિધિઓ મારફતે વિરુદ્ધ મુદ્દાસાની સરોજનાના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો અને ૨૦૦૨ (૨) જીએલએચ ૩૨૨ માં નોંધાયેલ રાકેશ શિવભગવાન અગ્રવાલ વિરુદ્ધ તલાટી–કમ–મંત્રીના કેસમાં નામદાર ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે (૨૦૧૬) ૧૪ એસસીસી ૩૮૮ માં નોંધાયેલ નારાયણ લક્ષ્મણ પાટીલ વિરુદ્ધ ગાલા કન્સ્ટ્રક્શન કંપની પ્રાઈવેટ લિમિટેડ અને અન્યના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો અને તારીખ ૦૧/૦૯/૨૦૧૬ ના સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૯૦૧/૨૦૧૫ (૨૦૧૬ (૦) એઆઈજેઈએલ–એચસી ૨૩૬૯૨૦) માં આપવામાં આવેલ ઓથોરાઈઝ્ડ ઓફિસર વિરુદ્ધ દિલીપભાઈ જયંતિલાલ સંઘવીના કેસમાં આ હાઈકોર્ટની નામદાર ડિવિઝન બેંચના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો, જે ઉક્ત જોગવાઈના સંદર્ભમાં શુકન

પેલેસ, ઘાટલોડિયા ખાતેના બંગલા અંગે પણ છે. તેમણે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓના સંબંધમાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો ખાસ સંદર્ભ આપ્યો હતો અને ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે જ્યારે બેંકે કબજો લઈ લીધો હોય, ત્યારે ત્યારબાદના દસ્તાવેજોની કોઈ પ્રસ્તુતતા ન પણ હોઈ શકે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો ગીરો મૂકનાર અરજદારો જેવા સમાન વ્યક્તિઓ સાથે મિલીભગત કરીને બદઈરાદાથી અથવા અન્યથા, બેંકના કાયદેસર લેણાં અને/અથવા રકમની વસૂલાતને ડુબાડવાના હેતુથી ગીરો મૂકેલી મિલકતને ટ્રાન્સફર કરવાનો પ્રયાસ કરે છે, તો વિવેકાધીન હકૂમતનો ઉપયોગ કરી શકાય નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે કોઈપણ સંજોગોમાં, અરજદારોને ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ, અમદાવાદ સમક્ષ મોકલી શકાય અને બેંકને આગળ વધવાની મંજૂરી આપી શકાય. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે દલીલ કરી હતી કે અવલોકન કર્યા મુજબ, વર્તમાન કેસમાં બેંક જેવા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરની લેખિત સંમતિ વિના, સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૨) હેઠળ નોટિસ પછી અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓની તરફેણમાં કરવામાં આવેલ કોઈપણ ટ્રાન્સફર અથવા વ્યવહાર રદબાતલ ગણાશે અને, તેથી, અરજદારો કોઈ ફરિયાદ કરી શકે નહિ.

૧૫. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે, તેથી, સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓ અને "સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટ" ને વ્યાખ્યાયિત કરતી કલમ ૨(ઝેડએફ) ની

વ્યાખ્યાનો ખાસ સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ) રૂલ્સ, ૨૦૦૨ ને સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૨) સાથે વાંચવા જોઈએ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે નિયમ ૪ વિગતવાર પ્રક્રિયા માટે જોગવાઈ કરે છે અને નિયમ ૮ સ્થાવર મિલકતનો સંદર્ભ આપે છે, જે બેંક દ્વારા સુરક્ષિત કરવામાં આવી છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૨) સાથે વંચાણમાં લેતાં નિયમમાં જોગવાઈ કર્યા મુજબ, નોટિસ આપવામાં આવી છે અને, તેથી, અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓને શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા કહી શકાય નહિ. તેમણે ફરીથી ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ યોગ્ય નથી કારણ કે જો યોગ્ય ચકાસણી સાથે ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં આવ્યું હોત, તો તેમાં બેંક સાથેના ગીરો વિશે જાણ થઈ હોત. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈનો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેમણે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩૭ તેમજ કલમ ૫૫ નો સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેમણે દલીલ કરી હતી કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૫ માં ખરીદનાર અને વેચનારના અધિકારો અને જવાબદારી આપવામાં આવી છે અને જો ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જરૂરિયાતો પૂરી ન થાય, તો વેચાણ ગીરોને આધીન રહેશે અને/અથવા આવું વેચાણ અધિકારને અસર કરશે નહિ. તેમણે એમ પણ દલીલ કરી હતી કે જો ખરીદનાર અથવા વેચનારે

અરજદારો જેવા ખરીદનારને જાહેર ન કરીને કોઈ અનિયમિતતા કરી હોય, તો તે બેંકને બાંધી શકે નહિ કારણ કે તે બે વ્યક્તિઓ વચ્ચેની બાબત છે અને ગીરો રાખનાર તરીકે બેંકના અધિકારોને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડી શકે નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો બિલ્ડર જેવા વેચનારે અન્ય પક્ષકારને એ જાહેર ન કર્યું હોય કે બેંક પાસે ગીરો છે, તો તે બેંકના અધિકારને બદલી કે અસર કરી શકે નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે ખરીદનાર વેચનાર સામે અને/અથવા રમાયેલી કોઈપણ પ્રકારની છેતરપિંડી માટે કાર્યવાહી કરી શકે છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે વર્તમાન કેસમાં ફોજદારી કેસ પણ પડતર છે. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે દલીલ કરી હતી કે કેસ પડતર હોવાથી, તેઓ પોતાને માત્ર સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ અને વર્તમાન કાર્યવાહી પૂરતા સીમિત રાખી શકે છે અને, તેથી, મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારાઓ વિશેની રજૂઆતો સ્વીકારી શકાય નહિ. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે દલીલ કરી હતી કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૬૫(એ) લાગુ પડતી નથી કારણ કે તે લીઝ નથી અને તે માત્ર લીઝના વ્યવહારને જ લાગુ પડે છે અને વેચાણના વ્યવહારને લાગુ પડતી નથી. તેમણે ફરીથી ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૫ નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે તેથી આવી કોઈપણ ચૂકનું કોઈ મહત્વ નથી.

૧૬. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે ફરીથી સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ નો સંદર્ભ

આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે સુધારા પછી, વ્યાપ વિસ્તૃત કરવામાં આવ્યો છે અને તેમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે "કોઈપણ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ", જેનો અર્થ એ થાય કે, હવે અરજદારો જેવા ત્રીજા પક્ષકાર માટે ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ યોગ્ય અરજી દાખલ કરવાનો વિકલ્પ ખુલ્લો છે. તેમણે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭(૪) નો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો. તેમણે દલીલ કરી હતી કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭(૪) સ્પષ્ટપણે જોગવાઈ કરે છે કે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર દેવાની વસૂલાત માટે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ નિર્દિષ્ટ કર્યા મુજબ આશરો લેવા હકદાર રહેશે. તેમણે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ નો પણ સંદર્ભ આપ્યો હતો જે સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટના અમલીકરણનો સંદર્ભ આપે છે. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે સરફેસી એક્ટની કલમ ૩૫ નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે તેમાં જોગવાઈ કર્યા મુજબ, આ કાયદાની જોગવાઈ ઓવરરાઈડિંગ અસર ધરાવશે અને તે અન્ય કાયદાઓને ઓવરરાઇડ કરશે. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે તેથી મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે જ્યારે સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ) રૂલ્સ, ૨૦૦૨ સાથે વંચાણમાં લેતા સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ ઓવરરાઈડિંગ અસર ધરાવે છે, ત્યારે બેંક રકમની વસૂલાત માટે આગળ વધવા હકદાર છે, જે જાહેર નાણાં છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે તેથી બેંક દ્વારા આપવામાં આવેલી રકમ જાહેર નાણાં હોવાથી, ઉપર જણાવ્યા મુજબ, અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ પાસે ડેબ્ટ રિકવરી

ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ આશરો હોવાથી કોર્ટની વિવેકાધીન હકૂમતનો ઉપયોગ ન કરી શકાય. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો લીઝ અથવા વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો હોય અને વ્યક્તિને અગાઉ કબજો સોંપવામાં આવ્યો હોય તો, તેણે કબજો દર્શાવવો પડશે કે તેને ગીરો ઊભું થતા પહેલા લાવવામાં આવ્યો હતો. તેથી, વિદ્ધાન એડવોકેટ શ્રી રાવે દલીલ કરી હતી કે ફરીથી તેના માટે દરેક વ્યવહાર સંબંધિત વિગતોના આધારે સામગ્રી અને પુરાવાઓની તપાસ અને ચકાસણીની જરૂર પડશે અને, તેથી, વર્તમાન અરજી ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ નહિ અને યોગ્ય નિર્દેશ સાથે ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ જરૂરી અરજી કરવાની મંજૂરી આપવી જોઈએ.

૧૭. વિદ્ધાન એડવોકેટ શ્રી રાવે એમ પણ દલીલ કરી હતી કે હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતનો ચુકાદો કેસની હકીકતોમાં લાગુ પાડી શકાય નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ ની જોગવાઈમાં ૦૧/૦૯/૨૦૧૬ ના રોજ સુધારો કરવામાં આવ્યો છે અને ઉપરોક્ત અવલોકનો સાથેનો નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતનો ચુકાદો ૦૩/૦૪/૨૦૧૪ નો છે. તેમણે, તેથી, દલીલ કરી હતી કે ધારાસભાએ તેથી યોગ્ય સુધારા દ્ધારા આવા ત્રીજા પક્ષકારને અધિકાર આપ્યો છે અને, તેથી, કાયદામાં સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને આ ચુકાદો લાગુ પડશે નહિ.

૧૮. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવે (૨૦૦૯) ૧૫ એસસીસી ૪૨૯ માં નોંધાયેલ રમેશ દત્ત અને અન્ય વિરુદ્ધ સ્ટેટ ઓફ પંજાબ અને અન્યના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો પણ સંદર્ભ આપ્યો છે.

૧૯. પ્રત્યુત્તરમાં, વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓ, વધુ ખાસ કરીને, સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ નો સંદર્ભ આપ્યો છે અને દલીલ કરી છે કે કલમ ૧૭ જોગવાઈ કરે છે કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૪) માં સંદર્ભિત પગલાંથી અસરગ્રસ્ત કોઈપણ વ્યક્તિ પાસે ઉપાય હોઈ શકે છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે આ સૂચિત કરશે કે આવી નોટિસ અથવા પગલાં તો જ માન્ય ગણાશે જો તે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૪) ના પાલનમાં હોય. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે હકીકતમાં, તે તબક્કો આવ્યો નથી અને તેમણે ફરીથી મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે વર્તમાન કેસમાં, સંબંધિત અરજદારોની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજો છે, જે ગીરોની તારીખ પહેલાંના છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે ગીરોની તારીખ નોંધણીની તારીખ એટલે કે ૧૬/૦૮/૨૦૧૪ થી લેવી જોઈએ. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે ૨૦૧૪ સુધી ગીરો શા માટે નોંધવામાં આવ્યું ન હતું તે અંગે કોઈ સમજૂતી આગળ આવી રહી નથી. તેમણે દલીલ કરી હતી કે નોંધણી

પહેલા વ્યવહારો થઈ ગયા છે, જે ખરીદદારોને જાણ કરત. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે ભલે સર્ચ લેવામાં આવી હતી અને ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં આવ્યું હતું, પક્ષકારોએ ફ્લેટ્સ/યુનિટની ખરીદીનો વ્યવહાર કર્યો છે અને, તેથી, તેઓ મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ એમ પણ દલીલ કરી હતી કે જ્યારે જાહેર નાણાં અથવા ઋણ લેનારના નાણાં ડુબાડવાના નામે રજૂઆતો કરવામાં આવે છે, ત્યારે તે બેંક સહિત પક્ષકારોના વર્તન વિશે પણ પ્રતિબિંબિત થવું જરૂરી છે. તેથી, વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ ફરીથી સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ અને સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭(૪)(એ) નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે અને કલમ ૧૭(૪એ)(આઇ) ના ખંડ (બી) નો ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ સાથે સંદર્ભ છે. તેમણે, તેથી, દલીલ કરી હતી કે આ જોગવાઈ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ સાથે વાંચવી જોઈએ. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે સરફેસી એક્ટની કલમો ૧૩(૨) અને ૧૩(૩) બેંક જેવા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરને અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ સહિત નોટિસ આપવા માટે બાધ્ય કરે છે, જેઓ કબજામાં છે. તેમણે મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે કારણ કે કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી

નથી, તે કુદરતી ન્યાયના ઉલ્લંઘન સમાન ગણાશે કારણ કે તે અરજદારોના અધિકારોને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડે છે અને, તેથી માત્ર એ જ ગણતરી પર, અરજીઓ મંજૂર થવાને પાત્ર છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે અમુક સંજોગોમાં ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમતનો ઉપયોગ કરવા માટે વૈકલ્પિક ઉપાય અડચણરૂપ નથી, જેને વ્હર્લપૂલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદામાં ચર્ચા કર્યા મુજબ સામાન્ય નિયમોના અપવાદ તરીકે ગણવામાં આવે છે. તેમણે, તેથી, મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી હતી કે અરજદારો, જેઓ મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે, તેમને અધિકાર છે અને નોટિસ કે તક આપ્યા વિના પણ તેમને કાઢી શકાય નહિ અને અન્યથા તેઓ અન્યોની છેતરપિંડી માટે ચુકવણીની જવાબદારી સાથે લદાયેલા હોત જોકે તેઓએ ચુકવણી સાથે અવેજ માટે ખરીદી કરી છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ ફરીથી દલીલ કરી હતી કે ઘણા કિસ્સાઓમાં, તે ગીરો અથવા ગીરોની નોંધણી પહેલાં છે અને રકમ સામાવાળા નં. ૨ ને ચેક દ્વારા ચૂકવવામાં આવી છે, જે એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં હોવી જોઈતી હતી, જે જાળવવી જરૂરી છે. તેમણે, તેથી, દલીલ કરી હતી કે જો એસ્ક્રો એકાઉન્ટની ચકાસણી કરવામાં ન આવે અને જો રકમ સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા જમા કરવામાં ન આવે, તો અરજદારોનો કોઈ વાંક નથી અને, તેથી, એકવાર અરજદારો પાસે કબજો

હોય, તો તેનું રક્ષણ કરવું જરૂરી છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ સરફેસી એક્ટની કલમો ૧૩(૪એ) અને ૧૩(૨) નો સંદર્ભ આપ્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે ઉપર જણાવ્યા મુજબ, અરજદારોને નોટિસ જારી કરવામાં આવી નથી, જેઓ કબજેદારો છે અને નોટિસો માત્ર મુખ્ય ઋણ લેનારા એટલે કે સામાવાળા નં. ૨ ને જ જારી કરવામાં આવી હતી. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ તેથી દલીલ કરી હતી કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૪) નો આશરો લેતા પહેલા, સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૨) નું પાલન કરવું જરૂરી છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો તે તબક્કે, નોટિસ જારી કરવામાં ન આવે અને વૈધાનિક જોગવાઈનું પાલન કરવામાં ન આવે, તો તે ગાડાને ઘોડાની આગળ રાખવા સમાન હશે.

૨૦. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ એમ પણ દલીલ કરી હતી કે સૂચવ્યા મુજબનો વૈકલ્પિક ઉપાય અસરકારક અને/અથવા પૂરતો ન પણ હોય. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭(૪એ) લાગુ પડતી નથી. તેમણે દલીલ કરી હતી કે તે અલગ પરિસ્થિતિનો સંદર્ભ આપે છે અને શું તે કંપની છે કે લિમિટેડ લાયબિલિટી છે કે ભાગીદારી છે અને, તેથી, તે લાગુ પડતી નથી. કોઈપણ સંજોગોમાં, તે ૦૧/૦૧/૨૦૧૬ થી અમલમાં

મૂકવામાં આવી છે અને, તેથી, તેની કોઈ પ્રસ્તુતતા નથી.

૨૧. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ કબજામાં છે અને સુધારો ત્યારબાદ અમલમાં આવ્યો હોવાનું કહેવાય છે અને, તેથી, હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકનો લાગુ પડશે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે તે માત્ર લીઝને જ લાગુ પડે છે અને વેચાણને નહિ, તેવી રજૂઆતને હકીકતોના સંદર્ભ અને પૃષ્ઠભૂમિમાં વાંચવી જોઈએ.

૨૨. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ દલીલ કરી હતી કે વૈકલ્પિક ઉપાય અંગેની રજૂઆતનું બીજું પાસું જે સૂચવે છે કે હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો સંકળાયેલા છે અને, તેથી, અરજદારોને ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ મોકલી શકાય, તે ગેરસમજભર્યું છે. તેમણે દલીલ કરી હતી કે માત્ર એવું કહેવામાં આવે કે તેમાં હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ છે તેથી રેકોર્ડમાં ગયા વિના તે વિવાદિત હકીકતો બની જતી નથી. તેમણે ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે હકીકતો સ્પષ્ટ છે અને તે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ હકૂમતના ઉપયોગ માટે કોર્ટને સંતુષ્ટ કરવા માટે પૂરતી છે કારણ કે સરફેસી એક્ટની વૈધાનિક સત્તાઓનો ઉપયોગ

પ્રક્રિયાને અનુસર્યા વિના અને નોટિસ આપ્યા વિના કરવામાં આવ્યો છે તેની સાથે એ હકીકતો પણ જોડાયેલી છે કે ગીરો નોંધવામાં આવ્યું ન હતું, જે કોઈપણ વ્યક્તિને જાણ કરત અને, તેથી, હવે અગાઉ ઊભું થયેલું ગીરો ગીરોની અગાઉની તારીખ સાથે સંબંધિત હશે તેવી રજૂઆતો અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડશે, જેઓ તેથી વાજબી નથી. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ સામાવાળાઓના, ખાસ કરીને સામાવાળા નં. ૧ ના વર્તન વિશે મક્કમતાપૂર્વક ભાર મૂક્યો હતો અને દલીલ કરી હતી કે ઓછામાં ઓછું સામાવાળા નં. ૧ એક જાહેર સંસ્થા તરીકે ચકાસણી કરવા અને સાવધ રહેવા માટે બંધાયેલ હતું જ્યારે એસ્ક્રો એકાઉન્ટ હોય ત્યારે રકમ તે ખાતામાં જમા થઈ છે કે નહિ. તેમણે દલીલ કરી હતી કે જો રકમ શિફ્ટ કરવામાં આવી હોય, તો તે બેંકની જાણ વિના ન હોઈ શકે અને સામાવાળા નં. ૨ અને બેંકના અધિકારીઓ સાથે મિલીભગત છે અને, તેથી, અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ પર કોઈપણ પ્રકારની જવાબદારી અને/અથવા પૂર્વગ્રહ લાદવો જોઈએ નહિ.

૨૩. આ સામસામી રજૂઆતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિને જોતાં, વર્તમાન અરજી વિચારણાને પાત્ર છે કે કેમ તે ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે.

૨૪. નોંધવામાં આવેલી હકીકતો અને અહીં ઉપર નોંધવામાં આવેલી રજૂઆતો પરથી જોઈ શકાય છે તેમ, સામાવાળા નં. ૨ ઋણ લેનાર છે અને સામાવાળા નં. ૧–બેંકે લોન આપી હોવાનું કહેવાય છે. ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા "શુકન" તરીકે ઓળખાતા યુનિટ્સ અથવા ફ્લેટ્સ માટે બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે અને સભ્યો એવા અરજદારોએ ફ્લેટ્સ/યુનિટ્સ ખરીદ્યા છે. એ જણાવવું જરૂરી છે કે અરજદારોએ તેમને ફાળવેલા વ્યક્તિગત ફ્લેટ અથવા યુનિટ સામે લોન પણ લીધી છે અને સંબંધિત અન્ય બેંક અથવા સંસ્થા પાસેથી લોન મેળવવાના હેતુસર ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ પણ મેળવ્યું છે. અરજદારો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલો મુખ્ય વિવાદ એ છે કે અરજદારો સામાવાળા નં. ૨ (બિલ્ડર) અને સામાવાળા નં. ૧–બેંક વચ્ચેના લોન અને ગીરોના આવા કોઈ વ્યવહારની જાણ વિના મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે. તેથી જારી કરાયેલ નોટિસ અને સરફેસી એક્ટ હેઠળ સત્તાના કથિત ઉપયોગમાં લેવાયેલા આગળના પગલાંને વર્તમાન અરજીઓના જૂથમાં પડકારવામાં આવ્યા છે એવી દલીલ સાથે કે તે કુદરતી ન્યાયના નિયમો તેમજ સરફેસી એક્ટની વૈધાનિક જોગવાઈનું ઉલ્લંઘન છે અને શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા અરજદારોને મુશ્કેલી પણ ઊભી કરે છે. બીજી તરફ, સામાવાળા નં. ૧–બેંકે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈનો આશરો લેવાનો પ્રયાસ કર્યો છે, જેમાં સામાવાળા નં. ૧–બેંકને મિલકત અથવા યુનિટ્સ સામે કાર્યવાહી કરીને

બાકી લોન અથવા લેણાં વસૂલવાની સત્તા આપતી વૈધાનિક જોગવાઈ પર ઘણો ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે, જે યુનિટ્સ હવે અરજદારોના કબજામાં છે, જેઓ ફાળવણી મેળવનાર છે. આમ અરજદારોએ એક તરફ સામાવાળા નં. ૨ અને સામાવાળા નં. ૧–બેંક વચ્ચેની મિલીભગત વિશે દાવાઓ અને આક્ષેપો સાથે દાવો કર્યો છે કે સામાવાળા નં. ૧–બેંકે સામાવાળા નં. ૨ ની તરફેણ કરી છે અને સામાવાળા નં. ૧–બેંકે રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પરિપત્રના પાલન જેવા જરૂરી પગલાં લીધા નથી કે સામાવાળા નં. ૨ (બિલ્ડર) સામાવાળા નં. ૧–બેંકની જાણ વિના વેચાણ, ટ્રાન્સફર અથવા ત્રીજા પક્ષકારનો કોઈ અધિકાર ઊભો ન કરી શકે. વધુમાં એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો છે કે ફ્લેટ/યુનિટની ખરીદી માટે સામાવાળા નં. ૨ ને આપવામાં આવેલી રકમ સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા સામાવાળા નં. ૨ માટે જાળવવામાં આવતા એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જમા કરાવવાની હતી. તેથી, આવી રકમ સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સગેવગે થઈ ગઈ તે સામાવાળા નં. ૧–બેંકના અધિકારીઓની માત્ર બેદરકારી જ નહિ પરંતુ મિલીભગત પણ છે.

૨૫. બીજી તરફ, સામાવાળા નં. ૧–બેંક માટેના વિદ્વાન એડવોકેટે બાકી લોનની રકમની વસૂલાત માટે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ હેઠળ અરજદારો સામે કાર્યવાહી કરવાના સામાવાળા નં. ૧–બેંકના અધિકાર પર ભાર

મૂક્યો છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે જે મિલકત પર આવા ફ્લેટ/યુનિટ બાંધવામાં આવ્યા છે, તે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧–બેંક પાસે ગીરો મુકવામાં આવી છે અને, તેથી, કોઈપણ ત્રીજા પક્ષકારની તરફેણમાં ઊભો કરવામાં આવેલ કોઈપણ અધિકાર, ટાઇટલ, હિત અથવા ચાર્જ સરફેસી એક્ટની જોગવાઈઓને આધીન રહેશે અને સામાવાળા નં. ૧–બેંકની તરફેણમાં આવા ગીરો હોવા છતાં ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદનાર અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ સામાવાળા નં. ૧–બેંક સાથે મિલકતના ગીરોને ધ્યાનમાં રાખીને કોઈ દાવો કરી શકે નહિ. એવો પણ દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે સામાવાળા નં. ૧–બેંક બાકી લોનની રકમની વસૂલાત માટે ગીરો મુકેલી મિલકત સામે કાર્યવાહી કરવા માટે હકદાર છે અને જાહેર નોટિસ પછી જાણકારી સાથે ખરીદી કરનાર અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ કોઈપણ અધિકારનો દાવો કરી શકે નહિ. હકીકતમાં, એવો દાવો કરવામાં આવ્યો છે કે સામાવાળા નં. ૨ (બિલ્ડર) ના કહેવાથી, અરજદારોએ સામાવાળા નં. ૧–બેંકના અધિકારોને પૂર્વગ્રહ પહોંચાડવા માટે મિલીભગત કરીને આવી અરજી દાખલ કરી છે અને તેનાથી જાહેર નાણાં અને જાહેર હિતને અસર થાય છે. એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી છે કે હાઇકોર્ટ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ અને ૨૨૭ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમતનો ઉપયોગ કરીને અરજી મંજૂર ન પણ કરે અને વધુમાં વધુ, અરજદારોને ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ મોકલી આપે, જ્યાં

સામગ્રી અને પુરાવાઓની તપાસ પર આવા મુદ્દાઓ પર વિચાર કરી શકાય.

૨૬. આમ, બે બાબતોનો વિરોધ કરતા ખૂબ ભારપૂર્વક રજૂઆતો કરવામાં આવી છે કે ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ વૈકલ્પિક ઉપાય હોવાથી હાઈકોર્ટ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમતનો ઉપયોગ ન પણ કરે અને બીજું, હકીકતોના વિવાદિત પ્રશ્નો સંકળાયેલા છે, જેની ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ તપાસ કરવી જરૂરી છે.

૨૭. વિદ્વાન એડવોકેટ્સએ અહીં ઉપર નોંધ્યા મુજબ હકીકતો, પૃષ્ઠભૂમિ અને સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ અને નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપીને ખૂબ જ વિગતો સાથે રજૂઆતો કરી છે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાંના ચુકાદામાં કરવામાં આવેલા અવલોકનોનો સંદર્ભ આપીને ભાર મૂક્યો છે અને દલીલ કરી છે કે એવી પરિસ્થિતિની વિચારણા કરતા સ્પષ્ટ અવલોકનો કરવામાં આવ્યા છે, જ્યાં અરજદારો જેવા નિર્દોષ વ્યક્તિઓ, જેઓ શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે, તેમને સહન કરવું પડે નહિ.

૨૮. તેવી જ રીતે, વિદ્ધાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ ૨૦૧૧ (૨) જીએલઆર ૧૪૩૮ માં નોંધાયેલ આઈડીબીઆઈ બેંક લિમિટેડ વિરુદ્ધ હાઈતાઈસન મેગ્નેટિક્સ લિમિટેડ અને અન્યના કેસમાં ગુજરાત હાઈકોર્ટના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપ્યો હતો. વિદ્ધાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતાએ વ્હર્લપૂલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો પણ ખાસ સંદર્ભ આપ્યો છે અને દલીલ કરી છે કે તે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમતના ઉપયોગ માટે અપવાદ બનાવે છે જ્યારે તે (૧) કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના ઉલ્લંઘનનો; (૨) મૂળભૂત અધિકારોના ઉલ્લંઘનનો; અને (૩) જ્યારે સત્તાધિકારીએ હકૂમત વિના કામ કર્યું હોય ત્યારેનો કેસ હોય. વિદ્ધાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ, તેથી, મક્કમતાપૂર્વક દલીલ કરી છે કે અન્ય બેંકો અથવા સંસ્થા પાસેથી લોન મેળવીને ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ સહિતની જરૂરી પ્રક્રિયાના પાલન પછી ફ્લેટ/યુનિટ ધરાવતા હોવાના માત્ર કારણસર અરજદારોને કોઈ પણ વાંક વિના એક જગ્યાએથી બીજી જગ્યાએ ભટકવા મજબૂર કરી શકાય નહિ. જો બેંક માટેના વિદ્ધાન એડવોકેટ દ્ધારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સ્વીકારવામાં આવે, તો તેનો અર્થ એવો થશે કે તેઓ યુનિટ્સ માટેની જ નહિ પરંતુ બિલ્ડરની લોનની જવાબદારી પણ સહન કરશે અને સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૦૦ ના સંદર્ભમાં ધ્યાનમાં

લેવી પડશે. વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી શાલિન મહેતાએ ખાસ ઉલ્લેખ કર્યો છે અને ભાર મૂક્યો છે કે તેઓ મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા કઈ રીતે છે અને પ્રસ્તુત પાસાઓનો ખાસ સંદર્ભ આપ્યો છે કે જોકે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ સાથે વર્ષ ૨૦૧૧ માં પ્રશ્નવાળી લોન માટે પ્રશ્નવાળી જમીન સંબંધે ગીરો મૂકવામાં આવ્યું હોવાનું કહેવાય છે, પરંતુ તે ૨૦૧૪ સુધી નોંધવામાં આવ્યું નથી અને અરજદારો, જેઓ સોસાયટીના સભ્યો છે તેમણે સબ–રજિસ્ટ્રારની ઓફિસમાંથી જરૂરી ચકાસણી કરીને ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવ્યું છે અને કોઈ ગીરો અથવા નોંધણી ન હોવાથી, તેઓએ અન્ય બેંકો અથવા નાણાકીય સંસ્થા પાસેથી લોન પણ મેળવી છે. તેથી, તેમણે મક્કમતાપૂર્વક ભારપૂર્વક જણાવ્યું હતું કે અરજદારો શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા છે અને કોઈ મિલીભગતનો પ્રશ્ન જ નથી. તે જ સમયે, રિઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના તારીખ ૨૭/૦૮/૨૦૦૯ ના પરિપત્ર પર ઘણો ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે અને દલીલ કરવામાં આવી છે કે તે બિલ્ડર માટે અખબારમાં જાહેર નોટિસ આપવાનું ફરજિયાત બનાવે છે, જે કરવામાં આવ્યું નથી. તેથી મુખ્ય પ્રશ્ન એ છે કે વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતા દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો જેમાં અરજદારો શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા હોવાનો દાવો કરવામાં આવ્યો છે અને વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ અને બેંક પાસે પ્રશ્નવાળી મિલકતના ગીરો પર ઘણો ભાર મૂકીને કરવામાં આવેલી

રજૂઆતની ઝીણવટભરી તપાસ કરવી જરૂરી છે. (૨૦૦૦) ૭ એસસીસી ૭૦૨ માં નોંધાયેલ દિલબૂ (શ્રીમતી) (મૃત્યુ પામેલ) કાનૂની વારસદારો મારફતે અને અન્ય (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદા અને સરફેસી એક્ટની વૈધાનિક જોગવાઈનો સંદર્ભ આપતા સામાવાળા નં. ૧–બેંક માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત પ્રથમ દૃષ્ટિએ આકર્ષક લાગી શકે છે પરંતુ થોડી તપાસ કરતાં, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે આવી જોગવાઈઓને હકીકતોના સંદર્ભ અને પૃષ્ઠભૂમિમાં વાંચવી જોઈએ કારણ કે તેને અલગથી વાંચી શકાય નહિ. તે સારી રીતે સ્થાપિત છે કે કાયદાના લખાણને હકીકતોના સંદર્ભ સાથે વાંચવું જોઈએ અને સત્તાધિકારીને સત્તા આપતી અથવા સક્ષમ બનાવતી સમાન વૈધાનિક જોગવાઈ હકીકતોના આધારે અલગ સ્વરૂપ અને રંગ ધરાવતી હોઈ શકે છે. તેથી હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિ અને વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા સરફેસી એક્ટની વૈધાનિક જોગવાઈ પર ઘણો ભાર મૂકીને કરવામાં આવેલી રજૂઆતોની ચકાસણી કરવી ખૂબ જ જરૂરી છે. સામાવાળા નં. ૧–બેંક વતી સરફેસી એક્ટની જોગવાઈનો સંદર્ભ આપીને રજૂઆતો કરવામાં આવી છે. એ જોવું પણ જરૂરી છે કે સામાવાળા નં. ૧–બેંક કે જે જાહેર નાણાં સાથે કામ કરતી રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક છે તેણે સામાવાળા નં. ૨ ના લોન એકાઉન્ટને કેવી રીતે મંજૂરી આપી છે અને શું તેણે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક જેવી જાહેર સંસ્થા પાસેથી અપેક્ષિત જરૂરી સાવચેતી

લીધી છે કે નહિ. તેમાં કોઈ વિવાદ નથી કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ વચ્ચે પ્રશ્નવાળી મિલકત/જમીન અંગે વર્ષ ૨૦૧૧ માં કરવામાં આવેલો કહેવાતો ગીરો દસ્તાવેજ ૨૦૧૪ સુધી નોંધવામાં આવ્યો નથી. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆત કે જો મહેસૂલી રેકોર્ડમાં ગીરોની એન્ટ્રી કરવામાં ન આવે, તો બેંક જવાબદાર નથી, તે કેઝ્યુઅલ (casual) અભિગમ દર્શાવે છે કારણ કે સમજદાર વ્યક્તિ અથવા કાનૂની વિભાગ ધરાવતી બેંક જેવી સંસ્થા બેંકની તરફેણમાં કરવામાં આવેલી ગીરોની એન્ટ્રીની નોંધણીની અવગણના અથવા ઉપેક્ષા કરશે નહિ. આવું ગીરો બેંકની તરફેણમાં ગીરો મુકવામાં આવેલી મિલકતમાં બેંકના અધિકાર અને હિતના રક્ષણ માટે ઊભું કરવામાં આવે છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, બેંક જેવી સંસ્થાની તરફેણમાં ગીરો ઊભું કરવાનો હેતુ તેમની લોન અથવા એડવાન્સનું રક્ષણ કરવાનો છે, જે જાહેર નાણાં છે અને, તેથી, સામાવાળા નં. ૧-બેંક જેવી સંસ્થા ઉદાસીન રહેવાનું પરવડી શકે નહિ અને તે માત્ર કેઝ્યુઅલ (casual) અભિગમ દર્શાવે છે. આ માત્ર આ જ હકીકત નથી પરંતુ જણાવ્યા મુજબ, અરજદારો દ્વારા વર્ષ ૨૦૧૪ માં ટાઇટલ ક્લિયરન્સ સર્ટિફિકેટ મેળવવામાં આવ્યા છે અને તે સમયે, રજિસ્ટ્રાર પાસે કોઈ એન્ટ્રી ન હોવાથી, તેઓએ આગળ કાર્યવાહી કરી છે અને અન્ય બેંકો સહિત અન્ય નાણાકીય સંસ્થા પાસેથી લોન મેળવી છે. જો કોઈ એન્ટ્રી હોત, તો તે અટકી ગઈ હોત અથવા પ્રશ્નવાળી

મિલકત અંગે સામાવાળા નં. ૧–બેંકના ચાર્જ અંગે સ્પષ્ટતા થઈ હોત. તેથી આ એ જ પાસું છે જેને આટલી હળવાશથી લેવામાં આવ્યું છે અને તે ઉપરાંત, એ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે બેંક એ વાતથી વાકેફ નથી કે એન્ટ્રી શા માટે કરવામાં આવી નથી અને બેંકને દોષિત ઠેરવી શકાય નહિ તે પચાવવું ખૂબ મુશ્કેલ છે.

૨૯. વધુમાં રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાએ તારીખ ૨૭/૦૮/૨૦૦૯ નો પરિપત્ર પ્રકાશિત કર્યો છે જેમાં બિલ્ડર માટે બ્રોશર હેઠળ અથવા અખબારમાં ગીરોની વિગતો પ્રકાશિત કરવી ફરજિયાત બનાવવામાં આવી છે. સ્વીકૃતપણે તે કરવામાં આવ્યું નથી. એ માની લઈએ કે સામાવાળા નં. ૨ ને રસ ન હોય પરંતુ સામાવાળા નં. ૧ કે જે જાહેર નાણાં છે તે રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા જારી કરાયેલ પરિપત્રનું પાલન કરવા માટે બંધાયેલ છે. હકીકતમાં, રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા દ્વારા આવો પરિપત્ર માત્ર લોકોને તેમજ બેંકને સુરક્ષિત કરવા માટે જારી કરવામાં આવ્યો છે કે જો તે બિલ્ડર દ્વારા બ્રોશરમાં અથવા અખબારમાં પ્રકાશિત કરવામાં આવે, તો તે જવાબદારીમાંથી છટકી શકે નહિ. બેંકનું હિત તેમજ સામાવાળા નં. ૨ જેવા બિલ્ડર સાથે વ્યવહાર કરતા ત્રીજા પક્ષકારનું હિત સુરક્ષિત રહ્યું હોત અને તે આવા પ્રકારની સમસ્યાને અટકાવત, જેનાથી સામાવાળા નં. ૨ અથવા બિલ્ડર જાહેર નાણાંના ભોગે જવાબદારીમાંથી છટકી શકે અથવા

ટાળી શકે. આ એ પ્રકારનું વલણ હોઈ શકે છે, જે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક દ્વારા જંગી એનપીએ (NPA) માટેનું એક કારણ હોઈ શકે છે. એટલું જ નહિ, નોંધવાની જરૂર છે તે વધુ એક પાસું એ છે કે જ્યારે બિલ્ડરની, સામાવાળા નં. ૨ જેવી, બાંયધરી સાથે ગીરો રાખીને આવા એડવાન્સ આપવામાં આવે છે કે તે બેંક અથવા ગીરો રાખનારની જાણકારી અને સંમતિ વિના મિલકતનું વેચાણ કરશે નહિ અથવા તેનો નિકાલ કરશે નહિ અથવા ત્રીજા પક્ષકારની તરફેણમાં કોઈ અધિકાર, ટાઇટલ, હિત ઊભું કરશે નહિ, ત્યારે પાલન શા માટે કરવામાં આવ્યું નથી તેનું કોઈ કારણ અથવા વાજબીપણું નથી. વધુમાં જ્યારે આવી બાંયધરી લેવામાં આવે છે, ત્યારે તે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક માટે એક પ્રકારની જવાબદારીની માંગ કરે છે કે તે યોગ્ય પગલાં દ્વારા આવા નાણાં અથવા લોનને સુરક્ષિત કરી શકે. બેંકના અધિકારીઓ, જેઓએ આવી સાઇટની મુલાકાત લેવાની જરૂર હોય છે, તેઓ જો સતર્ક હોત તો અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓની તરફેણમાં ત્રીજા પક્ષકારના અધિકારોના નિર્માણ અથવા વેચાણ માટે બિલ્ડર દ્વારા કોઈપણ આવા વિકાસ વિશે જાણી શક્યા હોત. જાહેર નાણાકીય સંસ્થા અથવા રાષ્ટ્રીયકૃત બેંક પાસે અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે કે તેઓ જાહેર નાણાં સાથે કામ કરતા આવા નાણાં અથવા લોનને સુરક્ષિત કરવાના હેતુ માટે સતર્ક રહે. તેથી જોકે કાગળ પર, એવું કહેવાય છે કે એસ્ક્રો એકાઉન્ટ ખોલવામાં આવ્યું છે જેવું જણાવવામાં આવ્યું છે અને એવી વિગતો સાથે દર્શાવવામાં

આવ્યું છે કે અરજદારો દ્વારા અવેજ પેટે જમા કરાયેલી અથવા ચૂકવાયેલી રકમ, જેઓ યુનિટ્સ અથવા ફ્લેટ્સના ખરીદદારો છે તે સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા સામાવાળા નં. ૨ (બિલ્ડર) ના એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જવી જોઈતી હતી. આ પાસા પર કોઈ ખુલાસો નથી કે બિલ્ડર કેવી રીતે સંબંધિત ફ્લેટ અને/અથવા યુનિટના વેચાણ અવેજ પેટે મેળવેલી રકમ એસ્ક્રો એકાઉન્ટના બદલે બીજા એકાઉન્ટમાં જમા કરાવી શક્યા. ઘણા કિસ્સાઓમાં, અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ અથવા સંબંધિત ફ્લેટ અથવા યુનિટના ખરીદદારોએ બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થા પાસેથી લોન અથવા એડવાન્સ લીધા છે અને તે કિસ્સામાં, તેઓએ ચેક અથવા રકમ આપી હશે, જે સામાવાળા નં. ૨ દ્વારા એસ્ક્રો એકાઉન્ટમાં જમા કરવામાં આવી હોત. બિલ્ડરે સીધી રીતે કેવી રીતે સ્વીકારી અને બીજા એકાઉન્ટમાં જમા કરી, તેની સામાવાળા નં. ૧–બેંકને જાણ ન હોઈ શકે, તેવી દલીલો વધુ પડતી સરળ છે. એક તરફ, જ્યારે સામાવાળા નં. ૧–બેંક મિલકત પર ચાર્જનો દાવો કરી રહી છે, ત્યાં એક એસ્ક્રો એકાઉન્ટ છે અને બીજી તરફ, તે માનવાલાયક નથી કે સામાવાળા નં. ૨ એ બેંક દ્વારા સૂચવ્યા મુજબ ફ્લેટ/યુનિટનો વ્યવહાર કર્યો હોય અને સામાવાળા નં. ૨ (બિલ્ડર) દ્વારા બીજી બેંકમાં રકમ કેવી રીતે જમા કરવામાં આવી અથવા સગેવગે કરવામાં આવી તે સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા આવા વ્યવહારો પર દર્શાવવામાં આવતી અજ્ઞાનતા પચાવવી મુશ્કેલ છે. એ હકીકતનો ઉલ્લેખ

કરવો અસ્થાને નહિ ગણાય કે સામાવાળા નં. ૧–બેંકની જંગી રકમ શરૂઆતમાં છેતરવામાં આવી હોવા છતાં, બેંકો દ્વારા તેમના હિત અથવા એડવાન્સની રકમને સુરક્ષિત કરવા માટે ફરિયાદો દાખલ કરવામાં આવી નથી. અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ, જેઓ છેતરાયા છે અને હેરાન થયા છે, તેઓએ ફરિયાદો નોંધાવી છે. આ તમામ સંજોગોની સંચિત અસર સામાવાળા નં. ૧–બેંકની ઘોર બેદરકારી વિશે પ્રથમ દૃષ્ટિએ અનુમાન તરફ દોરી જશે. આ કોર્ટ સામાવાળા નં. ૧–બેંકના અધિકારીઓ અને સામાવાળા નં. ૨ વચ્ચેની મિલીભગત અંગે વધુ અવલોકન કરવાનું ટાળે છે તે હકીકતને ધ્યાનમાં રાખીને કે ફોજદારી કોર્ટ સ્વતંત્ર રીતે નિષ્કર્ષ પર પહોંચી શકે છે. જોકે, સામાવાળા નં. ૧–બેંક અને/અથવા તેના અધિકારીઓ દ્વારા સામાવાળા નં. ૨ થી રક્ષણ કરવામાં નિષ્ફળ રહેલી બેદરકારીને અવગણી શકાય નહિ.

૩૦. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ પર ખૂબ ભાર મૂકીને વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે. તેથી જોકે બેંક જેવી નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી લોનની વસૂલાત માટે વૈધાનિક જોગવાઈ હેઠળ આશરો લેવા માટે સત્તા આપતી વૈધાનિક જોગવાઈઓ બનાવવામાં આવી છે, પરંતુ તે ધ્યાનમાં લેવું જરૂરી છે કે શું સામાવાળા નં. ૧–બેંક જેવા સત્તાધિકારી પાસે રહેલી આવી વૈધાનિક

સત્તાઓનો દુરુપયોગ કરવાની મંજૂરી આપી શકાય. વૈધાનિક જોગવાઈ હેઠળ સત્તાનો ઉપયોગ અથવા આશરો એ એક બાબત છે અને અનિયમિતતાઓને મંજૂરી આપીને અને/અથવા સામાવાળા નં. ૨ ની તરફેણ કરવાના એક પ્રકારનું સૂચન કરતી લોન અથવા એડવાન્સ માટે ઉદાસીન રહ્યા પછી, સામાવાળા નં. ૧–બેંકને નોટિસ જારી કર્યા વિના ત્રીજા પક્ષકાર સામે સરફેસી એક્ટનો આશરો લેવાનો અધિકાર આપશે નહિ. આ સંદર્ભમાં, તે સારી રીતે સ્થાપિત છે કે જ્યારે પણ કાયદાનું લખાણ વાંચવામાં આવે છે, ત્યારે તેને હકીકતોના સંદર્ભ અને પૃષ્ઠભૂમિમાં વાંચવું જોઈએ. જો કાયદાના શબ્દોને હકીકતો અને વાસ્તવિકતાના સંદર્ભ વિના લેવામાં આવે, તો તે જે હેતુ માટે ધારાસભાએ કાયદો બનાવ્યો છે તે હેતુ પ્રાપ્ત કરવામાં વિપરીત અને અડચણરૂપ બની શકે છે. જો સામાવાળા નં. ૧–બેંક માટે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા જાહેર નાણાં અને જાહેર હિતના પાસા પર ભાર મૂકીને કરવામાં આવેલી રજૂઆતો સ્વીકારવામાં આવે, તો તે અરજદારો જેવા નિર્દોષ વ્યક્તિઓના ભોગે તેમની પોતાની બેદરકારી અથવા ક્ષતિઓનું સમર્થન કરવા સમાન હશે. તે ક્યારેય ધારાસભાનો ઈરાદો હોઈ શકે નહિ અને વૈધાનિક જોગવાઈઓ હકીકતોની પૃષ્ઠભૂમિ અને માત્ર બેંકના વર્તન પર જ નહિ પરંતુ વૈધાનિક જોગવાઈઓના ઉપયોગ માટેના વાજબીપણા પર પણ પ્રશ્નાર્થ ઊભા કરતા અન્ય મુદ્દાઓના સંદર્ભમાં વાંચવી અને લાગુ કરવી

જોઈએ. વર્તમાન કેસની જેમ આપેલ હકીકતોના સમૂહમાં, સામાવાળા નં. ૧–બેંક વૈધાનિક જવાબદારી અને લોન અથવા એડવાન્સની રકમને સુરક્ષિત કરવા માટે વાજબી કાળજી લેવામાં નિષ્ફળ રહી હોવાથી જાહેર હિતના આધારે કોઈપણ અધિકાર અને/અથવા કોઈપણ આવી રજૂઆતોનો દાવો કરવાથી અટકાવવામાં આવશે. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ, સાવચેત રહેવા ઉપરાંત, સામાવાળા નં. ૧–બેંકે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ એડવાન્સ માટે ઉદાસીન વલણ અને બેદરકારી દર્શાવી છે જેના પરિણામે આવા મુકદ્દમા ઊભા થયા છે, જેના માટે, ભલે સામાવાળા નં. ૨ ડિફોલ્ટર અથવા મેનિપ્યુલેટર હોય, સામાવાળા નં. ૧–બેંકને તેની પોતાની જવાબદારીમાંથી બચવા દઈ શકાય નહિ. સામાવાળા નં. ૧–બેંક જેવી રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકની મુખ્ય ફરજ છે કે તેઓ જે જાહેર નાણાં સાથે કામ કરે છે તેના હિતનું રક્ષણ કરે અને તેઓ રિઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાના પરિપત્ર, સામાન્ય જ્ઞાન અને પ્રક્રિયાગત સલામતી પ્રત્યે ઉદાસીન રહી શકે નહિ, જે તેઓએ પોતાના જ નાણાંના રક્ષણ માટે અનુસરવાની જરૂર છે. હકીકતમાં, કેટલાક કિસ્સાઓમાં, કોઈ વાંધો આપવામાં આવ્યો નથી, જે સૂચવે છે કે બેંક પાસેથી નો ઓબ્જેક્શન પણ જરૂરી છે અને, તેથી, સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા એવી વ્યવસ્થા વિકસાવી શકાઈ હોત અથવા રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકના હિતના રક્ષણ માટે એવી વ્યવસ્થા વિકસાવવાની જરૂર છે કે વેચાણ કરાર માટે કોઈ ફાળવણી અથવા

વ્યવહાર અથવા ત્રીજા પક્ષકારના અધિકારો ઊભા કરવાના સ્વરૂપમાં કોઈ વ્યવહાર થઈ શકે નહિ. તે હેતુ માટે, યોગ્ય માળખું અથવા વ્યવસ્થા વિકસાવી શકાઈ હોત, જેના દ્વારા, કોઈપણ વ્યક્તિ જે ફ્લેટ/યુનિટ ખરીદવા ઈચ્છે છે તેણે પહેલા સામાવાળા નં. ૧ જેવી બેંક પાસેથી નો ઓબ્જેક્શન સર્ટિફિકેટ લેવું પડશે, જેણે બિલ્ડરને લોન આપી છે. બેંકે એવી વ્યવસ્થા વિકસાવી અને જાળવી શકી હોત, જેના દ્વારા બિલ્ડર શેર સર્ટિફિકેટ, એલોટમેન્ટ લેટર વગેરે જેવા કોઈ સર્ટિફિકેટ જારી કરીને ત્રીજા પક્ષકાર સાથે વ્યવહાર ન કરી શકે. કારણ કે મેટર યોગ્ય ફોજદારી કોર્ટ સમક્ષ પડતર છે, તેથી વિગતવાર ચર્ચા કરવી ઇચ્છનીય ન હોઈ શકે કારણ કે સામગ્રીના સંદર્ભમાં તેની તપાસ થઈ શકે છે.

૩૧. આમ એવા કિસ્સામાં, જ્યાં એક તરફ, અરજદારો મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા હોવાનો દાવો કરી રહ્યા છે અને બીજી તરફ, સામાવાળા નં. ૧–બેંક ગીરોના આધારે સરફેસી એક્ટ જેવા વિશેષ કાયદાની જોગવાઈ હેઠળ અધિકારોનો દાવો કરી રહી છે, ત્યારે બે સ્પર્ધાત્મક દાવાઓ વચ્ચે સંતુલન જાળવવું જરૂરી છે. તેથી સરફેસી એક્ટની જોગવાઈને ધ્યાનમાં લેતાં, જે ધારાસભા દ્વારા બેંક જેવી જાહેર નાણાકીય સંસ્થાના હિતના રક્ષણના ઉદ્દેશ્યથી ઘડવામાં આવી છે, તેને સમાનતા અને નિષ્પક્ષતાના સિદ્ધાંત સાથે સંતુલિત કરીને વિચારવી જોઈએ. ઉપર ચર્ચા કર્યા મુજબ,

જો સરફેસી એક્ટની જોગવાઈનો સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા ઉપયોગ કરવામાં આવે છે, તો બેંક માટે જરૂરી પ્રક્રિયાનું ચુસ્તપણે પાલન કરવું પણ ફરજિયાત છે અને ઉદાસીન રહેવાનું પરવડી શકે નહિ, ખાસ કરીને જ્યારે, એસ્ટોપેલ અને કાયદેસર અપેક્ષાના સિદ્ધાંતો સામે દેખાઈ રહ્યા હોય કે સરફેસી એક્ટ જેવા વિશેષ કાયદા હેઠળ અધિકારોના ઉપયોગનો દાવો કરતી બેંક જેવી નાણાકીય સંસ્થા પણ તેમના પોતાના હિતના રક્ષણ માટે ધારાધોરણો અને પ્રક્રિયાનું પાલન કરવાની જવાબદારી હેઠળ છે. એસ્ટોપેલ અને કાયદેસર અપેક્ષાનો સિદ્ધાંત જાહેર નાણાકીય સંસ્થા અથવા બેંકને અમુક હદ સુધીની સ્પષ્ટતા તેમજ જરૂરી નિયમનકારી માળખું અથવા વ્યવસ્થા વિકસાવીને પ્રક્રિયાગત સલામતી રાખવા માટે જરૂરી બનાવશે જેથી ત્રીજા પક્ષકારના અધિકારો પણ આવી પરિસ્થિતિમાં મુકાય નહિ. સધર્ન પેટ્રોકેમિકલ ઈન્ડસ્ટ્રીઝ કંપની લિમિટેડ વિરુદ્ધ ઈલેક્ટ્રિસિટી ઈન્સ્પેક્ટર અને ઈટીઆઇઓ અને અન્યના કેસમાં (૨૦૦૭) ૫ એસસીસી ૪૪૭ માં નોંધાયેલા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો ઉપયોગી સંદર્ભ આપી શકાય. વેડના વહીવટી કાયદા (૬ઠ્ઠી આવૃત્તિ) નો સંદર્ભ આપતા એવું કહી શકાય કે "અભિપ્રાયના મોટા મતભેદો માટે કાનૂની સીમાઓની અંદર પૂરતો અવકાશ છે જેમાં કોઈ પણ પક્ષ ગેરવાજબી નથી".

૩૨. અન્ય એક પાસું જે સેવામાં લેવામાં આવ્યું છે તે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૦૦ ના સંદર્ભમાં મિલકતમાં અધિકાર અને હિત અંગે છે જેને પણ ધ્યાનમાં લેવું પડશે જ્યારે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ પર ઘણો ભાર મૂકવામાં આવે છે. કોર્ટોએ અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓના વ્યક્તિગત અધિકારો અને સરફેસી એક્ટ હેઠળ સત્તા અથવા પાવરનો દાવો કરતી બેંક જેવી જાહેર નાણાકીય સંસ્થાના અધિકાર વચ્ચે સંતુલન જાળવવું જરૂરી છે. તેથી જ્યારે આવા મુદ્દાઓ ઉઠાવવામાં આવે છે, ત્યારે તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવે છે કે બેદરકારી અથવા વ્યવસ્થા અને જરૂરી નિયમનકારી માળખાનો અભાવ જાહેર નાણાકીય સંસ્થાના અધિકારીઓ અથવા સામાવાળા નં. ૧–બેંક જેવી સંસ્થાના અધિકારીઓ દ્વારા ઢીલાશ (soft–pedalling) ની સાથે આવા મુદ્દા અને સમસ્યા ઊભી કરે છે.

૩૩. આ પૃષ્ઠભૂમિમાં, વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા કરવામાં આવેલી રજૂઆતો કે અરજી ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ નહિ કારણ કે તેમાં હકીકતના વિવાદિત પ્રશ્નો સામેલ છે અને વૈકલ્પિક ઉપાય છે, તેને યથાવત સ્વીકારી શકાય નહિ. જોકે, એ સારી રીતે સ્થાપિત છે કે વ્હર્લપૂલ કોર્પોરેશન (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો સંદર્ભ આપીને વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતાએ ભાર મૂક્યા મુજબ વૈકલ્પિક ઉપાય ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમતનો

ઉપયોગ કરવામાં અડચણરૂપ નથી. તે એક અપવાદ છે. તે સારી રીતે સ્થાપિત છે કે ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ વિવેકાધીન હકૂમત અડચણરૂપ ન પણ હોય પરંતુ તેનો ઉપયોગ વિવેકપૂર્ણ રીતે થવો જોઈએ. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, તે હકૂમતનો અભાવ નથી પરંતુ આવી હકૂમતના ઉપયોગ માટેનું એક ઔચિત્ય છે. કમિશનર ઓફ ઈન્કમ ટેક્સ અને અન્ય વિરુદ્ધ છબીલ દાસ અગ્રવાલના કેસમાં (૨૦૧૪) ૧ એસસીસી ૬૦૩ માં નોંધાયેલા નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના ચુકાદાનો ઉપયોગી સંદર્ભ આપી શકાય, જેમાં અપવાદના આ પાસાનો સંદર્ભ આપતા, નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે અવલોકન કર્યું છે અને વૈકલ્પિક ઉપાયની અસરકારકતા પર ભાર મૂક્યો છે કે તે અસરકારક હોવો જોઈએ અને માત્ર ઔપચારિકતા નહિ. એવું અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે,

> "આમ, જ્યારે એવું કહી શકાય કે આ કોર્ટે વૈકલ્પિક ઉપાયના નિયમના કેટલાક અપવાદોને માન્યતા આપી છે, એટલે કે જ્યાં વૈધાનિક સત્તાધિકારીએ પ્રશ્નવાળા કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર કામ કર્યું નથી, અથવા ન્યાયિક પ્રક્રિયાના મૂળભૂત સિદ્ધાંતોની અવગણના કરી છે, અથવા રદ કરવામાં આવેલી જોગવાઈઓનો આશરો લીધો છે, અથવા જ્યારે કુદરતી ન્યાયના સિદ્ધાંતોના સંપૂર્ણ ઉલ્લંઘનમાં હુકમ પસાર કરવામાં આવ્યો છે, ત્યારે થાનસિંગ નાથમલના

કેસ, ટીટાગઢ પેપર મિલ્સના કેસ અને અન્ય સમાન ચુકાદાઓમાં પ્રસ્થાપિત કરવામાં આવેલ સિદ્ધાંત કે જો અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિને અસરકારક વૈકલ્પિક ઉપાય ઉપલબ્ધ હોય અથવા જે કાયદા હેઠળ ફરિયાદ કરાયેલ કાર્યવાહી કરવામાં આવી હોય તે કાયદામાં જ ફરિયાદના નિવારણ માટેની વ્યવસ્થા હોય તો હાઈકોર્ટ બંધારણના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળની અરજી ધ્યાનમાં લેશે નહિ તે હજુ પણ લાગુ પડે છે. તેથી, જ્યારે કાયદા દ્વારા ફરિયાદોના નિવારણ માટે વૈધાનિક ફોરમ બનાવવામાં આવે છે, ત્યારે વૈધાનિક વ્યવસ્થાની અવગણના કરીને રિટ અરજી ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ નહિ."

૩૪. હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા અવલોકન પર ખૂબ ભાર મૂકીને કરવામાં આવેલી રજૂઆતોની ઝીણવટભરી તપાસ કરવી જરૂરી છે કારણ કે અગાઉ જણાવ્યું તેમ, અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓ કે જેઓ ત્રીજા પક્ષકાર છે, તેઓ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ માં કરવામાં આવેલા સુધારાને ધ્યાનમાં રાખીને ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ ઉપાય મેળવી શકે છે, જે "કોઈપણ અસરગ્રસ્ત વ્યક્તિ (any aggrieved person)" ની જોગવાઈ કરે છે.

તે જ સમયે, અરજદારો માટે વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતા તેમજ વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટી દ્વારા જાણકારી વિના મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા તરીકે અરજદારોના અધિકારો અને કુદરતી ન્યાયના ઉલ્લંઘનમાં પરિણમતી કોઈપણ તકનો ઈનકાર કરવા અંગે આપવામાં આવેલ ભાર ધ્યાનમાં લેવો જરૂરી છે. વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ખાસ કરીને, કલમો ૩૭ અને ૫૫ ના સંદર્ભમાં કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને હકીકતોના સંદર્ભ અને પૃષ્ઠભૂમિ તેમજ સરફેસી એક્ટની વૈધાનિક જોગવાઈમાં વાંચવી જોઈએ. હકીકતમાં, જ્યારે નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાંના ચુકાદામાં અવલોકનો કર્યા છે, ત્યારે તેણે (૨૦૦૮) ૧ એસસીસી ૧૨૫ માં નોંધાયેલ ટ્રાન્સકોર વિરુદ્ધ યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્યના કેસમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતના અગાઉના ચુકાદાનો સ્પષ્ટપણે સંદર્ભ આપ્યો છે, જેમાં સરફેસી એક્ટ હેઠળ અધિકારના ઉપયોગ માટેના આરક્ષણ તેમજ કબજામાં રહેલા અન્ય ત્રીજા પક્ષકારના અધિકાર વિશે અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે. નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે બંને કાયદા એટલે કે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ અને સરફેસી એક્ટની આંતરક્રિયા પર વિચારણા કરીને અને સરફેસી એક્ટની જોગવાઈની પણ નોંધ લેતા, તે જણાવે છે કે અન્ય કાયદામાં કંઈપણ હોવા છતાં, બેંક જેવા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરની તરફેણમાં ઊભું કરવામાં આવેલું

કોઈ પણ સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ અમલમાં મૂકી શકાય છે. સ્પષ્ટપણે જણાવ્યા મુજબ, તે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૨) હેઠળ આવી નોટિસ પહેલાં ભાડુઆતના અધિકાર અથવા અધિકારો સંબંધિત વૈધાનિક જોગવાઈ અથવા ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની જોગવાઈને ઓવરરાઇડ કરતું નથી. તેનો અર્થ એવો થશે કે ખરીદદારો તરીકે અથવા રજિસ્ટર્ડ વેચાણ કરારના આધારે અરજદારો દ્વારા દાવો કરવામાં આવતા આવા અધિકારની ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૫૫ તેમજ સરફેસી એક્ટની જોગવાઈના સંદર્ભમાં ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૬૫(એ) ની જોગવાઈ સાથે ઝીણવટભરી તપાસ કરવી જરૂરી છે. આમ જ્યારે એવું જણાવવામાં આવે છે કે અરજદારો સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ કોઈપણ નોટિસ વિના શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારા તરીકે કબજામાં છે, ત્યારે તેની તપાસ બે કાયદાની આંતરક્રિયાના સંદર્ભમાં કરવી પડી શકે છે. ફરીથી જ્યારે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર દ્વારા સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ સત્તાના કથિત ઉપયોગમાં પગલાં લેવાનો પ્રયાસ કરવામાં આવે છે, ત્યારે સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ), રૂલ્સ, ૨૦૦૨ માં વિગતવાર પ્રક્રિયા પૂરી પાડવામાં આવી છે, જ્યાં સામાવાળા નં. ૧–બેંકના સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરે આવા અધિકાર અથવા સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટના ઉપયોગ અને અમલીકરણ પહેલાં જાહેરાત કરવી જરૂરી છે અને તેણે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરના સોગંદનામા સાથે સત્તાધિકારી સમક્ષ સ્પષ્ટપણે જણાવવું પડી શકે છે.

૩૫. આમ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૪ ની જોગવાઈને ધ્યાનમાં લેતા, જે સુરક્ષિંત અસ્કયામતોના કબજાનો સ દર્ભ આપે છે, તેને સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ) રૂલ્સ, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૯ સાથે ધ્યાનમાં લેવી જોઈએ. તે સંપૂર્ણ પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરે છે. કલમો ૧૪(એ) અને ૧૪(બી) એ રીત માટે જોગવાઈ કરે છે કે જેમાં મેટ્રોપોલિટન મેજિસ્ટ્રેટ અથવા ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટની મદદથી કબજો લઈ શકાય. જોકે તારીખ ૧૫/૦૧/૨૦૧૩ થી પ્રોવિઝો (શરત) ઉમેરવામાં આવી છે, જે નીચે મુજબ છે,

> "જોકે સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર દ્વારા કોઈપણ અરજી સાથે અધિકૃત અધિકારી અથવા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર દ્વારા યોગ્ય રીતે સમર્થન આપેલ સોગંદનામું હોવું જોઈએ, જેમાં એવી જાહેરાત કરવામાં આવી હોય કે"

૩૬. આમ આ પ્રોવિઝો (શરત) બેંક જેવા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર પર સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૪ માં જણાવ્યા મુજબ અથવા ઉલ્લેખ કર્યા મુજબ સોગંદનામા દ્વારા સંબંધિત વિગતો જાહેર કરવાની જવાબદારી લાદે છે. સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ) રૂલ્સ, ૨૦૦૨ નો નિયમ ૯ વેચાણની જાહેર નોટિસ આપ્યા પહેલાની પ્રક્રિયાનો સંદર્ભ આપે છે. વર્તમાન કેસમાં નોંધ્યા મુજબ, સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા સરફેસી

એક્ટની કલમ ૧૪ ના પ્રોવિઝો (શરત) માં પ્રદાન કરેલ અને સંદર્ભિત વિગતો અને સોગંદનામા સાથેની અરજી દાખલ કરવામાં આવી હોય તેવું જણાતું નથી અને આ જ પાસા પર હર્ષદ ગોવર્ધન સોંદાગર (ઉપર મુજબ) ના કેસમાં ચુકાદામાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલત દ્વારા વિચારણા કરવામાં આવી છે, જેમાં નામદાર સર્વોચ્ચ અદાલતે સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ અને સિક્યોરિટી ઈન્ટરેસ્ટના અમલીકરણ પર વિચારણા કરતા ઋણ લેનારને નોટિસ જારી કરવા અને તેના વાંધા પર વિચારણા કરવાનો સંદર્ભ આપ્યો છે. સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(૪) માં એ પણ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે જ્યારે ઋણ લેનાર પેટા-કલમ (૨) માં પૂરી પાડવામાં આવેલ પોતાની જવાબદારી નિભાવવામાં નિષ્ફળ જાય છે, ત્યારે બેંક જેવા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર આ કાયદાની કલમ ૧૩(૪) માં સંદર્ભિત સુરક્ષિત દેવાની વસૂલાત માટે આશરો લઈ શકે છે. કલમો ૧૩ અને ૧૪ ની જોગવાઈના સંદર્ભમાં એવું પણ અવલોકન કરવામાં આવ્યું છે કે,

> "જોકે, સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૪) માં એવો કોઈ ઉલ્લેખ નથી કે ઉક્ત કાયદાની કલમ ૧૩ માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ પગલાં લેવાનું સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર દ્વારા નક્કી કરવામાં આવે તો ભાડુઆતની તરફેણમાં ઋણ લેનાર દ્વારા કરવામાં આવેલ લીઝ નક્કી કરવામાં આવશે. જોકે, સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ ની પેટા-કલમ (૧૩) જોગવાઈ કરે છે કે

સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ ની પેટા–કલમ (૨) માં સંદર્ભિત નોટિસ મળ્યા પછી, કોઈ ઋણ લેનાર સિક્યોર્ડ ક્રેડિટરની પૂર્વ લેખિત સંમતિ વિના નોટિસમાં સંદર્ભિત તેની કોઈ પણ સુરક્ષિત અસ્કયામતો લીઝ પર આપશે નહિ. તેથી, સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ ની પેટા–કલમ (૧૩) સરફેસી એક્ટની કલમ ૩૫ ના આધારે ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૬૫એ ની જોગવાઈઓને ઓવરરાઇડ કરશે, અને ઋણ લેનાર દ્વારા સિક્યોર્ડ ક્રેડિટર પાસેથી તે સુરક્ષિત અસ્કયામતનો અમલ કરવાના ઈરાદાથી કલમ ૧૩ ની પેટા–કલમ (૨) હેઠળ નોટિસ મળ્યા પછી કરવામાં આવેલી સુરક્ષિત અસ્કયામતની લીઝ માન્ય લીઝ ગણાશે નહિ."

૩૭. જોકે આ મુદ્દાને લીઝના સંદર્ભમાં સંબોધવામાં આવ્યો છે, પરંતુ સમાન સામ્યતા અરજદારો જેવા વ્યક્તિઓની હકીકત માટે પણ લાગુ પડશે, જેઓ લીઝધારક નથી અથવા કોઈપણ લીઝ અનુસાર કોઈ અધિકાર ધરાવતા નથી પરંતુ તેઓ કદાચ વધુ સારા અને ઉચ્ચ અધિકાર ધરાવે છે અને કોઈપણ સંજોગોમાં, જો તે કબજા સાથે વેચાણ માટેની સમજૂતી હોય તો પણ, કુદરતી ન્યાયના નિયમોના પાલનરૂપે સુનાવણીની લઘુત્તમ તક આપ્યા વિના પણ અધિકારોને અસર પહોંચાડી શકાય નહિ કે પૂર્વગ્રહ

રાખી શકાય નહિ. તેથી, જો તે વિદ્વાન એડવોકેટ શ્રી રાવ દ્વારા દલીલ કર્યા મુજબ લીઝ ન હોય તો પણ, હકીકત એ છે કે અરજદારોની તરફેણમાં અધિકારો ઊભા થયા છે, જેના અનુસંધાનમાં, તેઓ સંબંધિત ફ્લેટ્સ/યુનિટ્સના કબજામાં છે, જેનું રક્ષણ કરવું જરૂરી છે.

૩૮. તેથી જે જમીન પર બાંધકામ કરવામાં આવ્યું છે તે જમીન અંગેનું ગીરો અને અરજદાર દ્વારા કરવામાં આવેલ દાવો કે તેઓએ શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદી છે તે સામગ્રીના આધારે ધ્યાનમાં લઈ શકાય કે જે ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ એસ્ક્રો એકાઉન્ટ અંગેની દરેક વિગતો સાથે રજૂ કરી શકાય, જે બેંક જાળવવા માટે બંધાયેલ હતી અને સામાવાળા નં. ૨ (બિલ્ડર) અવેજ જમા કરાવવા માટે બંધાયેલ હતા અને ઉપર જણાવ્યા મુજબ રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાનો પરિપત્ર પણ, જેનું બેંક પાલન કરવા માટે બંધાયેલ હતી. તેથી, જ્યારે એક તરફ બેંકની તરફેણમાં ગીરોના આધારે રજૂઆતો કરવામાં આવી હોય અને વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી નાણાવટીએ સામાવાળા નં. ૧–બેંક દ્વારા જ આપવામાં આવેલ એનઓસી પર ભાર મૂક્યો હોય, ત્યારે તે એસ્ટોપેલ અને કાયદેસર અપેક્ષાનો મુદ્દો ઊભો કરીને ચહેરા પર જોયા કરશે. વધુમાં, રિઝર્વ બેંક ઓફ ઈન્ડિયાના પરિપત્ર અને એસ્ક્રો એકાઉન્ટના સંદર્ભમાં વિદ્વાન સીનીયર કાઉન્સેલ શ્રી મહેતા દ્વારા યોગ્ય રીતે ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે તેમ, ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ

સમક્ષની સામગ્રીના આધારે વિગતો ચકાસી શકાય, જે બેંક દ્વારા સમજાવવી પડી હોત. તેથી, વાદગ્રસ્ત નોટિસ કાયમ રાખી શકાય નહિ અને તેને રદ અને બાતલ ઠરાવવી જરૂરી છે. જોકે, સરફેસી એક્ટની જોગવાઈ તેમજ અન્ય સામગ્રી કે જેના આધારે અરજદારો જેવા ખરીદદારો દ્વારા શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારાઓ તરીકે અધિકારોનો દાવો કરવામાં આવે છે, તેના સંદર્ભમાં દરેક વિગતો સાથે સામગ્રીની નવેસરથી તપાસ કરવા માટે મેટર ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલને રિમાન્ડ કરવામાં આવે છે.

૩૯. તેથી ઉપરોક્ત પૃષ્ઠભૂમિને ધ્યાનમાં રાખીને, સામાવાળા નં. ૧–બેંક જાહેર હિતનું રક્ષણ કરવામાં નિષ્ફળ ગઈ હોવાથી અને જાહેર નાણાં સામેલ હોવાથી, એ યોગ્ય રહેશે કે બેંકની તરફેણમાં ઊભા કરવામાં આવેલ ગીરો અને સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટના આધારે દાવાની કાયદેસરતા અને માન્યતા અને અરજદારો દ્વારા જાણકારી વિના મૂલ્ય માટે શુદ્ધ બુદ્ધિથી ખરીદનારાઓ તરીકે કરવામાં આવેલ દાવા અંગેના આવા મુદ્દાઓનો નિર્ણય કરવા માટે મેટર ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલને રિમાન્ડ કરવામાં આવે.

૪૦. તેથી, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૧૯૪૪/૨૦૧૪ અને સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૮૭૪૦/૨૦૧૭ ની તારીખ

૧૨/૦૭/૨૦૧૪ ની વાદગ્રસ્ત નોટિસ આથી રદ અને બાતલ ઠરાવવામાં આવે છે. તેવી જ રીતે, સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં. ૧૭૮૦૭, ૧૮૮૨૫, ૧૯૪૪૩, ૧૯૪૮૧, ૨૦૬૩૦, ૨૦૬૩૧ થી ૨૦૬૭૨, ૧૮૩૬૫ અને ૧૮૩૬૬/૨૦૧૫ ના કલેક્ટર અને ડિસ્ટ્રિક્ટ મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ તારીખ ૦૭/૧૦/૨૦૧૫ નો વાદગ્રસ્ત હુકમ આથી રદ અને બાતલ ઠરાવવામાં આવે છે. જોકે, સામાવાળા નં. ૧-બેંક માટે સરફેસી એક્ટની જોગવાઈનું પાલન કર્યા પછી કાયદા મુજબ આગળ વધવા માટે ખુલ્લું રહેશે. તેથી, અરજદારોને ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ, અમદાવાદ સમક્ષ યોગ્ય અરજી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. આવી અરજી સબમિટ કરવા પર, ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ, અમદાવાદને ચાર સપ્તાહના સમયગાળામાં વધુ સુનાવણી નક્કી કરવા માટે તમામ સંબંધિત પક્ષકારોને નોટિસ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે અને આ હુકમમાં કરવામાં આવેલા કોઈપણ અવલોકનથી પ્રભાવિત થયા વિના પ્રાધાન્યરૂપે છ મહિનાના સમયગાળામાં શક્ય તેટલી વહેલી તકે મેટરનો નવેસરથી નિર્ણય કરશે. જોકે, એ સ્પષ્ટ કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી ડેબ્ટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ, અમદાવાદ દ્વારા નવેસરથી હુકમ પસાર કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી, સામાવાળા નં. ૧-બેંક દ્વારા સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટના અમલીકરણ માટે અથવા અરજદારોના યુનિટ્સ/ફ્લેટ્સનો કબજો લેવા માટે કોઈ આગળના

પગલાં લેવામાં આવશે નહિ અને ત્યાં સુધી અરજદારોનો કબજો સુરક્ષિત રહેશે.

૪૧. ઉપરોક્ત અવલોકનો અને નિર્દેશો સાથે, વર્તમાન અરજીઓ ઉપરોક્ત હદ સુધી અંશતઃ મંજૂર કરવામાં આવે છે. ઉપરોક્ત હદ સુધી નિયમ (Rule) પૂર્ણ કરવામાં આવે છે.

સહિ/-

(રાજેશ એચ. શુકલા, ન્યાયમુર્તિ)

ગૌતમ

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

==

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

<u>DISCLAIMER</u>: *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.*