

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.

મેથ્યુ વર્ગિસ

વિ.

એમ. અમૃથા કુમાર તથા અન્ય.

(દિવાની અપીલ નં. ૧૯૨૭-૧૯૨૯/૨૦૧૪)

ફેબ્રુઆરી ૧૦, ૨૦૧૪

[એ.કે. પટનાયક અને ફક્કિર મોહમ્મદ

ઇબ્રાહિમ કલીકુલા, ન્યાયમૂર્તિઓ]

વિત્તીય આસ્તિઓના સુરક્ષા હિતના સિક્યુરિટાઈઝેશન અને પુનર્નિર્માણ તથા અમલીકરણ અધિનિયમ, ૨૦૦૨:

કલમ ૧૩(૧) – ઠરાવવામાં આવ્યું: કોઈપણ સુરક્ષિત લેણદારને, તેની તરફેણમાં રચાયેલ સુરક્ષિત સંપત્તિનો અમલ કરાવવા માટે, કોઈપણ અદાલતી કાર્યવાહીનો આશ્રય લીધા વિના અથવા ટ્રિબ્યુનલનો સંપર્ક કર્યા વિના, પોતે જ અધિકાર પ્રાપ્ત થઈ શકે છે; તેમ છતાં, એવો અમલ સારફેસી અધિનિયમની અન્ય જોગવાઈઓના અનુરૂપ હોવો જોઈએ.

કલમ ૧૩(૮) – ઋણગ્રાહકનો હક – ઠરાવવામાં આવ્યું: સુરક્ષિત સંપત્તિના માલિક એવા ઋણગ્રાહકના હિતમાં એક મૂલ્યવાન હક માન્ય કરવામાં આવ્યો છે અને પ્રતિપાદિત કરવામાં આવ્યો છે, અને તેને અંતિમ ક્ષણ સુધી, જે પહેલાં ઉક્ત વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂકવાનું હોય તે પહેલાં, વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ રોકવા માટે સર્વ પ્રયત્નો કરવાની તક આપવામાં આવે છે – એવો માલિકી હક સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ સુરક્ષિત એક સંવિધાનિક હક છે, જે હુકમ આપે છે કે કાયદાની સત્તા વિના કોઈ વ્યક્તિને તેની મિલ્કતથી વંચિત કરી શકાય નહીં – તેથી, કરાયેલ ઉધારીનું પ્રમાણ કેટલુંય હોય અને તેવી ઉધારી બાબતે સુરક્ષિત લેણદારે જે તે ખર્ચ અને વસૂલાતી ખર્ચ કર્યા હોય તે છતાં, જ્યારે કોઈ અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલનો આશરો લીધા વિના, આપવામાં આવેલ રકમની વસૂલાત કરવા માટે વેચાણ દ્વારા નાણાં પ્રાપ્ત કરવા હેતુસર સુરક્ષિત લેણદારને સોંપવામાં આવેલી મિલ્કતને વેચાણ માટે મૂકી બાકી રકમ સાકાર કરવાની વાત આવે છે, ત્યારે સુરક્ષિત લેણદાર ટ્રસ્ટી તરીકે ઉક્ત મિલ્કત સાથે પોતાની ઈચ્છા મુજબ કોઈપણ રીતે વ્યવહાર કરી શકતો નથી અને

મિલ્કતનો નિવાર માત્ર સારફેસી અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીતથી જ થઈ શકે – તેથી, લેણદારે એ સુનિશ્ચિત કરવું જોઈએ કે ઋણગ્રાહકને તે તારીખ અને સમય અંગે સ્પષ્ટ નોટિસ આપવામાં આવી હોય, જેના દ્વારા વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂકવાનું છે, જેથી ઋણગ્રાહકને પોતાની મિલ્કત પાછી મેળવવા માટે તમામ શક્ય પગલાં લેવા આવશ્યક તક મળી રહે અથવા ઓછામાં ઓછું એટલું તો સુનિશ્ચિત થાય કે વેચાણની પ્રક્રિયામાં સુરક્ષિત સંપત્તિમાંથી મહત્તમ લાભ પ્રાપ્ત થાય અને સારફેસી અધિનિયમ હેઠળ આરંભિત કાર્યવાહીનો લાભ લઈ સુરક્ષિત લેણદાર અથવા તેની તરફથી કોઈપણ વ્યક્તિને ઋણગ્રાહકની પરિસ્થિતિનો ગેરલાભ ઉઠાવવાની મંજૂરી ન મળે – ભારતનું સંવિધાન, ૧૯૫૦ – અનુચ્છેદ ૩૦૦એ.

કલમ ૧૩(૮) – આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ના નિયમ ૧૫(૧) સાથે વિસંગતિ – ઠરાવાયું: આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ નો નિયમ ૧૫, સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) અથવા સુરક્ષા હિત (અમલવારી) નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમો ૮ અને ૯ પૈકી કોઈપણ સાથે કોઈ રીતે વિસંગત નથી – નિયમ ૧૫ નો ઉપનિયમ (૧) માત્ર એટલું જ નિર્ધારિત કરે છે કે કર વસૂલી અધિકારીને વેચાણ મુલતવી રાખવા અંગે, તેવા મુલતવીકરણ માટેના કારણો નોંધ કરીને, વિવેકાધિકાર છે – જ્યાં સુધી ઉપનિયમ (૨) નો પ્રશ્ન છે, તે સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવે છે કે જો અચળ મિલકતનું વેચાણ ઉપનિયમ (૧) હેઠળ એક કેલેન્ડર માસથી વધુ અવધિ માટે એક વાર મુલતવી રાખવામાં આવે, તો દેવાદારે તેમાંથી મુક્તિ

આપવા સંમતિ ન આપી હોય ત્યાં સુધી વેચાણની નવી જાહેરાત કરવી જોઈએ – ઉક્ત ઉપનિયમ પણ સર્વેસી અધિનિયમની કોઈ જોગવાઈ સાથે, વિશેષ કરીને કલમ ૧૩ અથવા નિયમો ૮ અને ૯ સાથે, વિસંગત નથી.

કલમ ૩૫ – અસંગતિ નિવારક ઉપબંધ – નિર્ધારિત થયું કે: કલમ ૩૫ મુજબ, સર્વેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓને, હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં રહેલી અસંગત કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, પ્રાધાન્યપ્રાપ્ત અસર રહેશે – તેથી, કલમ ૩૫ અને કલમ ૩૭ને સાથે વાંચતાં, એવું ધારવું પડશે કે જો આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈઓ સર્વેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત ન હોય, તો બંને અધિનિયમો, એટલે કે સર્વેસી અધિનિયમ અને આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમ,નો અમલ પરસ્પર પૂરક રહેશે – તેથી, કલમ ૩૭નો અસરકારક અર્થ એવો થશે કે ઉક્ત અધિનિયમ હેઠળ આરંભાયેલ કાર્યવાહી સંદર્ભે, સર્વેસી અધિનિયમ હેઠળ રહેલી જોગવાઈઓ ઉપરાંત, પક્ષકાર માટે કલમ ૩૭માં ઉલ્લેખિત અન્ય અધિનિયમોની જોગવાઈઓનો પણ આશ્રય લેવો નિયમસંગત રહેશે, એટલે કે, કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬, સિક્યોરિટીઝ કોન્ટ્રાક્ટ્સ (રેગ્યુલેશન) અધિનિયમ, ૧૯૫૬, સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૯૨, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાઓની વસૂલી અધિનિયમ, ૧૯૯૩, અથવા હાલ અમલમાં રહેલો કોઈપણ અન્ય કાયદો – બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાઓની વસૂલી અધિનિયમ, ૧૯૯૩.

સુરક્ષા હિત (અમલવારી) નિયમો, ૨૦૦૨:

નિયમો ૮ અને ૯ – સુરક્ષિત ઋણદાતા દ્વારા સરફેસી અધિનિયમની કલમો ૧૩(૧) થી (૪) હેઠળની કાર્યવાહી જારી થયા બાદ વેચાણનો આશ્રય લેતી વખતે અનુસરવાની પ્રક્રિયા – ઠરાવાયું: નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૬) અને નિયમ ૯ ના ઉપનિયમ (૧) ને સાથે વાંચતાં, અચળ સુરક્ષિત સંપત્તિનું કોઈપણ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે સ્પષ્ટ ૩૦ દિવસનો સમયાંતર દર્શાવતી વ્યક્તિગત નોટિસ ઋણગ્રાહકને બજાવવી તે કાયદેસરની ફરજિયાત આવશ્યકતા છે – અખબારોમાં વેચાણની જાહેર નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયેલી તારીખથી ૩૦ દિવસ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં કોઈપણ વેચાણ અમલમાં મૂકવું નહીં. તેથી, નિયમ ૮(૬) અને નિયમ ૯(૧) હેઠળની આવશ્યકતા મુજબ ઋણગ્રાહકને સ્પષ્ટ ૩૦ દિવસની વ્યક્તિગત નોટિસ તેમજ અખબારોમાં પ્રસિદ્ધિ દ્વારા જાહેર નોટિસ આપવાનો અભિપ્રાય રહેલો છે.

નિયમો ૮ અને ૯ અપીલકર્તાના પક્ષે વેચાણ, ઋણગ્રાહકને ૩૦ દિવસની નોટિસ આપવાની ફરજિયાત આવશ્યકતાનું પાલન કર્યા વિના અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું હતું – હાઈકોર્ટે વેચાણ રદ કર્યું અને આંતરિમ હુકમ પસાર કરીને ઋણગ્રાહકને અપીલકર્તાના પક્ષે રૂપિયા ૨ કરોડનો માંગણી ડ્રાફ્ટ રજૂ કરવા નિર્દેશ આપ્યો અને ચુકવણી ન થાય તો અપીલકર્તાના પક્ષે વેચાણની પુષ્ટિ કરવા નિર્દેશ આપ્યો – ઋણગ્રાહકો દ્વારા ચુકવણી કરવામાં આવી નહોતી – ઋણગ્રાહકો દ્વારા નાણાંની વ્યવસ્થા કરવા માટે છ અઠવાડિયાનો સમય

માગવામાં આવ્યો – અન્ય એક આંતરિમ હુકમ દ્વારા, હાઈકોર્ટે સમય વધાર્યો અને ૮મા સામાવાળાને રૂપિયા ૨.૦૩ કરોડ જમા કરવાની અને એવી જમા પર અપીલકર્તાના પક્ષે થયેલ વેચાણ ૨૬ કરવાની પરવાનગી આપી – ઠરાવ્યું: અપીલકર્તાના અત્યંત મૂલ્યવાન અધિકારો દાવ પર હતા, તેથી વડી અદાલત દ્વારા એવી રીતે સહજતાથી જણાવેલા અધિકારમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો કોઈ જ ન્યાયસંગત આધાર નહોતો – અપીલકર્તાના પક્ષે ઉપાર્જિત થયેલ માલિકી હક્કમાં હાઈકોર્ટે હસ્તક્ષેપ કરવો યોગ્ય નહોતો – આંતરિમ આદેશો ૨૬ કરવામાં આવે છે – મિલકતનું મૂલ્ય રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડમાં અપીલકર્તાના પક્ષે નીકળ્યું હતું – વેચાણ અમલમાં મૂકવાની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું, તેથી અપીલકર્તા મારફતે પ્રાપ્ત થયેલ કિંમત ગીરવે રાખેલી મિલકત માટેની યોગ્ય કિંમત ગણાવી શકાય નહીં – વર્ષ ૨૦૧૦માં આ મિલકતને રૂપિયા ૨.૦૩ કરોડ મળી શકતા હતા જ્યારે અપીલકર્તાએ ચૂકવેલ કિંમત રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડ હતી – તેથી, રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડનો જમા હિસાબમાં લઈ, અપીલકર્તાને ઋણગ્રાહકોને રૂપિયા ૭૬ લાખની વધુ રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.

સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ સામાવાળા નં. ૪ બેંક દ્વારા મંજૂર કરવામાં આવેલી રૂ. ૩૦ લાખની સાખ સુવિધા અંગે જામીનદારો તરીકે ઉભા રહી, પોતાની મિલકતના માલિકીના દસ્તાવેજો જમા કરાવી બેંકના હિતમાં સમન્યાયી ગીરો ઊભો કર્યો હતો. આ વ્યવહાર બિન-કાર્યક્ષમ સંપત્તિ બન્યો અને સામાવાળા બેંકે વસૂલાતનો દાવો દાખલ કર્યો. સામાવાળા બેંકે સારફેસી અધિનિયમની

કલમ ૧૩(૨) હેઠળ રૂ. ૭૭ લાખ માટે નોટિસ પણ જારી કરી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ સામાવાળા બેંક દ્વારા જારી કરાયેલી કબજાની નોટિસને પડકારતા તથા બેંક તેમને બળજબરીથી બહાર ન કરે તે માટે પ્રતિબંધ માંગતા ઓ.આર.ટી. સમક્ષ સિક્યુરિટાઈઝેશન અરજી દાખલ કરી. તેમની વચ્ચે એકમુષ્ટ સમાધાન માટેના પ્રયત્નો નિષ્ફળ ગયા અને બેંકે રૂ. ૫૫ લાખના ઓ.ટી.એસ. અંગેની પોતાની ઓફર પાછી ખેંચી લીધી.

તા. ૧૪.૮.૨૦૦૭ના રોજ, જમા સામાવાળા બેંકે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને વેચાણ કરવાનો પોતાનો ઇરાદો દર્શાવતી નોટિસ જારી કરી

સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ) નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮(૬) હેઠળ મિલકતનું અનામત મૂલ્ય રૂપિયા ૧.૨૫ કરોડ નક્કી કરીને. નોટિસ બે અખબારોમાં આપવામાં આવેલ

જાહેર જનતા પાસેથી ટેન્ડરો-સહ-હરાજી આમંત્રિત કરવામાં આવ્યા હતા. અપીલકર્તા અને એક એમ/એસ કેસી એ પોતાના ટેન્ડરો રજૂ કર્યા હતા.

સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ વડી અદાલત સમક્ષ એક રિટ અરજી દાખલ કરી. વડી અદાલતના એકલ ન્યાયાધીશે પક્ષકારોને સાંભળ્યા અને કેસોમાં વિલંબ વિના નિકાલ કરવા જણાવ્યું તથા સામાવાળા બેંકને રૂ.૫૮.૨૦૦૭ના રોજ નિર્ધારિત વેચાણને છ અઠવાડિયા માટે મુલતવી રાખવાનો હુકમ કર્યો, આ શરત સાથે કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ વેચાણની તારીખ પહેલાં રૂપિયા ૧૦ લાખ

જમા કરશે. ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ, ઓ.આર.ટી.એ સિક્યુરિટાઇઝેશન અરજી નામંજૂર કરી. ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ, જ્યાં સામાવાળા-બેંકે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલ રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડની ટેન્ડર રકમ સ્વીકારી અને અપીલકર્તાને તે જ દિવસે રકમનો ૨૫% ભાગ જમા કરવા તથા બાકી રકમ ૧૫ દિવસની અંદર ચુકવવા કહ્યું. અપીલકર્તાએ તે મુજબ પાલન કર્યું. સામાવાળા બેંકે અપીલકર્તાના પક્ષે વેચાણની પુષ્ટિ કરી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને વેચાણની પુષ્ટિ અંગે જાણ કરવામાં આવી અને જ્યાં સામાવાળા-બેંક પાસે ઉપલબ્ધ બાકી રકમ મેળવી લેવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ નિયમો, ૨૦૦૨ની બંધારણીય માન્યતાને આ આધારે પડકારતી રિટ અરજી દાખલ કરી કે તેમાં તેમને પૂરતી તક અને સમય આપ્યા વિના ઉધાર લેનાર રકમ પરત ચૂકવવાની તેમની મુક્તિ હકનું ઉલ્લંઘન થાય છે અને બેંકે તેમને જાણ કર્યા વિના છુપાઈથી મિલકત વેચીને કાર્યવાહી કરી છે. ઉક્ત રિટ અરજી એકલ ન્યાયાધીશે આ આધારે નામંજૂર કરી કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને સારફેસી અધિનિયમ હેઠળ વૈકલ્પિક તથા અસરકારક ઉપાય ઉપલબ્ધ હતો. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ રિટ અપીલ દાખલ કરી. દરમિયાન, ૨૪.૦૬.૨૦૦૮ના રોજ, જ્યાં સામાવાળા-બેંકે વિધિવત નોંધાયેલ વેચાણ પ્રમાણપત્ર હેઠળ મિલકત અપીલકર્તાના પક્ષે હસ્તાંતરિત કરી.

વિવાદિત હુકમ દ્વારા, વિભાગીય ખંડપીઠે આ આધાર પર વેચાણ રદ કર્યું કે તે ન્યાયસંગત અને યોગ્ય રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યું ન હતું, અને સામાવાળા નં.

૧ અને ૨ ઉપર એવી શરત મૂકી કે તેઓ અપીલકર્તાના હિતમાં રૂપિયા ૨ કરોડનો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ રજૂ કરે; અને જો નિર્દેશ મુજબ ચુકવણી કરવામાં ન આવે, તો અપીલકર્તાના હિતમાં થયેલ વેચાણ પુષ્ટિ પામેલ ગણાશે અને રિટ અપીલ આપમેળે નામંજૂર થયેલ ગણાશે. રૂપિયા ૨ કરોડની ચુકવણી થવા પર, અપીલકર્તાને નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે તે બેંક પાસેથી પોતાની દ્વારા પ્રાપ્ત મૂળ વેચાણખત સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને સોંપે, જેથી તેઓ નોંધણી રદ કરાવવા, અનુસંગિક નામફેરફાર વગેરે માટે ઉપ-નોંધણી અધિકારી અને મહેસૂલી સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ જઈ શકે.

સામાવાળા નં.૧ અને ૨ એ વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા આપેલ નિર્દેશ મુજબ જણાવેલ તારીખની અંદર ચુકવણી કરી નહોતી.

તેના બદલે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા રૂપિયા ૨ કરોડની ચુકવણી કરવા માટે વધુ છ અઠવાડિયાનો સમય માંગતી અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી. વિભાગીય ખંડપીઠે ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના રોજ હુકમ પસાર કરી સમયમર્યાદા ૨૦.૦૬.૨૦૧૦ સુધી લંબાવી હતી. ઉક્ત

મુદત વધારો એ રીતે મંજૂર કરવામાં આવ્યો હતો કે આવી જમા પર, જ્યાં સામાવાળા-બેંક દ્વારા અપીલકર્તાના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ રદ ગણાશે અને બેંકે ૮મા સામાવાળાના હિતમાં વેચાણ અમલમાં મૂકવું જોઈએ. ૮મા સામાવાળાને ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના રોજ જ્યાં સામાવાળા-બેંક સમક્ષ રૂપિયા ૨.૦૩ કરોડ જમા કરવા નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો અને ચુકાદાની શરતો

મુજબ ચુકવણી માટે આપવામાં આવેલી મુદત ૨૦.૦૬.૨૦૧૦ સુધી વધારવામાં આવી હતી. ૮.૭.૨૦૧૦ના રોજ, અપીલકર્તાએ જથ્થા સામાવાળા બેંક પાસે જમા કરાવેલી રકમો પરત ખેંચી ન હતી તે નોંધ્યા બાદ, વિભાગીય ખંડપીઠે આઈ.એ. મંજૂર કરી અને જથ્થા સામાવાળા બેંકને રૂપિયા ૨.૦૩ કરોડના વેચાણ મૂલ્ય બદલ ૮મા સામાવાળાના હિતમાં વેચાણ દસ્તાવેજ અમલમાં મૂકવાનો નિર્દેશ કર્યો. હાલના અપીલો વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠના હુકમને પડકારતા દાખલ કરવામાં આવી હતી ..

અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે

ઠેરવેલ કે: ૧. સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) હેઠળ, એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે સુરક્ષિત ઋણદાતાના પક્ષમાં રચાયેલ કોઈપણ સુરક્ષા હિતનો અમલ એવો ઋણદાતા આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર અદાલત અને ન્યાયાધિકરણના હસ્તક્ષેપ વિના કરી શકે છે. કલમ ૧૩(૧)માં સમાવાયેલ પ્રારંભિક અભિવ્યક્તિઓમાંનો અતિપ્રાધાન્ય કલૌઝ ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૮ અથવા કલમ ૬૮એ સુધી મર્યાદિત છે. અન્ય એકમાત્ર સંબંધિત પાસું એ છે કે અમલ આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર થવો જોઈએ. કલમ ૧૩(૧) કહે છે કે એક તરફ, કોઈપણ સુરક્ષિત ઋણદાતા તેના પક્ષમાં રચાયેલ સુરક્ષિત સંપત્તિનો અમલ પોતાની રીતે, કોઈ અદાલતી કાર્યવાહીનો આશરો લીધા વિના અથવા ન્યાયાધિકરણનો સંપર્ક કર્યા વિના, કરવા હકદાર હોઈ શકે છે, તો એવો

અમલ સારફેસી અધિનિયમની અન્ય જોગવાઈઓને અનુરૂપ હોવો જોઈએ.

[પરિષ્દેદ ૨૪] [૭૬૭-જી-એચ; ૭૬૮-બી-સી]

૨. કલમ ૧૩ ની ઉપકલમ (૮) માં એમ જણાવવામાં આવ્યું છે કે ઋણગ્રાહી વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ માટે નિર્ધારિત તારીખ પહેલાં કોઈપણ સમયે સુરક્ષિત દેનારને બાકી રકમ, તેમજ સુરક્ષિત દેનાર દ્વારા થયેલ તમામ ખર્ચ, શુલ્ક અને ખર્ચાઓ સાથે ચૂકવી શકે છે. ઉક્ત જોગવાઈમાં નિર્ધારિત મુજબ આવું ચૂકવણી પ્રસ્તાવ એકવાર કરવામાં આવે પછી, આ આદેશાત્મક ફરજ છે કે સુરક્ષિત સંપત્તિ સુરક્ષિત દેનાર દ્વારા વેચવામાં અથવા હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવવી જોઈએ. વધુમાં, એ પણ વધુ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે કે સુરક્ષિત સંપત્તિના હસ્તાંતરણ અથવા વેચાણ માટે સુરક્ષિત દેનાર દ્વારા આગળ કોઈ વધુ પગલું પણ લેવામાં ન આવવું જોઈએ. ઋણગ્રાહીના હિતમાં એક મૂલ્યવાન અધિકાર માન્ય અને પ્રતિપાદિત કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે તે સુરક્ષિત સંપત્તિનો માલિક છે અને તેને તે વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં આવે તે પહેલાંના અંતિમ ક્ષણ સુધી વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ રોકવા માટે તમામ પ્રયાસો કરવાની તક આપવામાં આવે છે. ઋણીના આવા મૂલ્યવાન અધિકારને ઉક્ત ઉપકલમમાં સમાવવામાં આવ્યો હોવાને ધ્યાનમાં લેતાં, નિર્વિવાદ શબ્દોમાં એવું કહેવું પડશે કે ઉક્ત જોગવાઈ મુખ્યત્વે સરફેસી અધિનિયમમાં ઋણગ્રાહીના અધિકારોની રક્ષા કરવા માટે સમાવવામાં આવી છે, કારણ કે એવો માલિકી હક્ક સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ હેઠળ સુરક્ષિત બંધારણીય અધિકાર છે, જે હુકમ

આપે છે કે કાયદાના અધિકાર સિવાય કોઈપણ વ્યક્તિને તેની સંપત્તિથી વંચિત કરી શકાશે નહીં. તેથી, લેવાયેલા ઋણની મર્યાદા કેટલી હતી અને તેવા ઋણ સંબંધે સુરક્ષિત દેનારે જે કંઈ ખર્ચ અને શુલ્ક કર્યા હોય તે બધાથી પરે, જ્યારે બાકી રકમની વસૂલાત માટે સુરક્ષિત દેનારને સોંપવામાં આવેલી સંપત્તિને કોઈ અદાલત અથવા અધિકરણનો આશ્રય લીધા વિના વેચાણમાં મૂકી આગળ આપવામાં આવેલી રકમ વસૂલ કરવાની બાબત આવે છે, ત્યારે સુરક્ષિત દેનાર, ટ્રસ્ટી તરીકે, ઉક્ત સંપત્તિ સાથે પોતાની મરજી મુજબ વ્યવહાર કરી શકતો નથી અને તે માત્ર સરફેઈસી અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીતથી જ હસ્તાંતરિત અથવા વેચી શકાય. તેથી, દેનારે એ સુનિશ્ચિત કરવું જોઈએ કે ઋણગ્રાહીને એવી તારીખ અને સમય અંગે સ્પષ્ટ નોટિસ આપવામાં આવી હતી કે જેના સુધીમાં વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં આવશે, જેથી ઋણગ્રાહીને પોતાની સંપત્તિ પાછી મેળવવા માટે તમામ શક્ય પગલાં લેવા જરૂરી તક મળી રહે અથવા ઓછામાં ઓછું એ સુનિશ્ચિત થાય કે વેચાણની પ્રક્રિયામાં સુરક્ષિત સંપત્તિમાંથી સર્વોચ્ચ લાભ પ્રાપ્ત થાય અને સુરક્ષિત દેનાર અથવા તેની તરફથી કોઈપણ વ્યક્તિને સરફેઈસી અધિનિયમ હેઠળ શરૂ કરવામાં આવેલી કાર્યવાહીનો લાભ લઈને ઋણગ્રાહીની પરિસ્થિતિનો શોષણ કરવાની મંજૂરી ન આપવામાં આવે. [પરિષ્કેદ ૨૬) [૭૬૮-એફ-એચ; ૭૬૯-સી-એચ; ૭૭૦-એ]

વાલજી ખીમજી એન્ડ કંપની વિ. હિન્દુસ્તાન નાઈટ્રોપ્રોડક્ટ (ગુજરાત) લિમિટેડના અધિકૃત પરિસમાપક અને અન્ય. (૨૦૦૮) ૯ એસસીસી ૨૯૯:

૨૦૦૮ (૧૨) એસસીઆર ૧; યુનાઇટેડ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. સત્યાવતી ટોન્ડન અને અન્ય. (૨૦૧૦) ૮ એસસીસી ૧૧૦: ૨૦૧૦ (૯) એસસીઆર

. ૧; નરેન્દ્રાસ કારસનદાસ વિ. એસ.એ. કામટમ અને અન્ય. (૧૯૭૭) ૩

એસ.સી.સી. ૨૪૭: ૧૯૭૭ (૨) એસ.સી.આર. ૩૪૧; માર્દિયા કેમિકલ્સ લિ. અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય (૨૦૦૪) ૪ એસ.સી.સી. ૩૧૧: ૨૦૦૪ (૩) એસ.સી.આર. ૯૮૨ – સંદર્ભિત.

૩. સિક્યુરિટી ઇન્ટરેસ્ટ (એનફોર્સમેન્ટ) નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮ અને ૯, સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) થી (૪) હેઠળની કાર્યવાહી જારી થયા પછી વેચાણનો આશ્રય લેતી વખતે સુરક્ષિત લેણદારે અનુસરવાની પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરે છે. નિયમ ૯(૧) હેઠળ એવું ઠેરવવામાં આવેલ છે કે નિયમો હેઠળની કોઈપણ સ્થાવર મિલકતનું વેચાણ, નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૬) ની જોગવાઈમાં ઉદ્દેખિત મુજબ વેચાણની જાહેર નોટિસ અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ થયેલી તારીખથી ૩૦ દિવસ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં, અથવા વેચાણની નોટિસ આપવામાં આવેલી હોય તો, અધિકૃત અધિકારીએ ઉધારકર્તાને સ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણ માટે ૩૦ દિવસની નોટિસ બજાવવી જોઈએ, તે પહેલાં થવું જોઈએ નહીં. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૬) અને નિયમ ૯ ના ઉપનિયમ (૧) ને સાથે વાંચતાં, ઉધારકર્તાને વ્યક્તિગત નોટિસની બજાવણી, જેમાં કોઈપણ સ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે સ્પષ્ટ ૩૦ દિવસનો સમયાંતર દર્શાવવામાં આવ્યો હોય, એ કાયદાકીય આજ્ઞા છે. આ ઉપરાંત એવું પણ

નિર્ધારિત છે કે વેચાણની જાહેર નોટિસ અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ થયેલી તારીખથી ૩૦ દિવસ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં કોઈપણ વેચાણ અમલમાં મૂકવું નહીં. નિયમ ૯(૧) માં આવેલ 'ઓર' શબ્દપ્રયોગને 'એન્ડ' તરીકે વાંચવો જોઈએ, કારણ કે માત્ર એ જ વાંચન સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) સાથે સુસંગત રહેશે. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૬) ની જોગવાઈમાં સમાવિષ્ટ અન્ય નિર્દેશો અખબારી પ્રકાશનમાં દર્શાવવાની વિગતો સાથે સંબંધિત છે, જેમાંથી એક એ છે કે વેચાણની શરતો દર્શાવતું પ્રકાશન સ્થાનિક વિસ્તારમાં પૂરતા પ્રસાર ધરાવતી 'પ્રાદેશિક ભાષા' માં પણ હોવું જોઈએ. વેચાણની શરતો દર્શાવતાં, તેમાં વેચાણ માટેની સ્થાવર મિલકતનું વર્ણન, સુરક્ષિત લેણદારને જાણીતા બોજા, જે સુરક્ષિત દેવા માટે મિલકત વેચવાની છે તે, અનામત કિંમત જેના નીચે વેચાણ અમલમાં મૂકવામાં આવી શકે નહીં, જાહેર હરાજીનો સમય અને સ્થળ અથવા અન્ય કોઈ પદ્ધતિથી વેચાણ કયા સમય પછી પૂર્ણ થશે તે, જમા કરાવવાની બચાનાની રકમ અને મિલકતના સ્વરૂપ તથા મૂલ્યનો અંદાજ લેવા ખરીદદારે જાણવી જરૂરી છે એવી અન્ય કોઈ વિગતો, જેને અધિકૃત અધિકારી મહત્વપૂર્ણ માને, તે સામેલ હોવું જોઈએ. સ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણનો આશ્રય લેતી વખતે આવી વિસ્તૃત પ્રક્રિયા નિયમ ૮ અને ૯(૧) હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે. તેનું સર્વોપરી ઉદ્દેશ્ય ઉધારકર્તાને તેની માલિકીના હકનું સંરક્ષણ કરવા માટે પૂરતો સમય અને તક પૂરી પાડવાનો છે, ભલે તે વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણની તારીખ અને સમય પહેલાં લેણદારને બાકી રકમ અદા કરીને હોય, અથવા એ સુનિશ્ચિત કરીને હોય કે સુરક્ષિત સંપત્તિ માટે મહત્તમ કિંમત પ્રાપ્ત થાય

અને ઉધારકર્તા જે નાજુક પરિસ્થિતિમાં મુકાયેલો છે તેનો કોઈ વ્યક્તિ લાભ ઉઠાવી શકે નહીં. [પરિચ્છેદ ૨૮ થી ૩૦] [૭૭૦-ડી-જી; ૭૭૧-બી-એફ;

૪. નિયમ ૮(૧) થી (૩) અને ખાસ કરીને ઉપનિયમ (૩) કબજો લેવામાં આવેલી સુરક્ષિત સંપત્તિ અંગે સુરક્ષિત ધિરાણદાતાની જવાબદારી વિશે કહે છે. નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૧) હેઠળ, ઉધારકર્તાને જે સ્વરૂપમાં કબજાની નોટિસ આપવાની હોય તે સ્વરૂપમાં નોટિસ જારી કરીને કબજો લેવાનો નિર્ધારિત રીત દર્શાવવામાં આવ્યો છે. નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૨) હેઠળ ફરીથી, એવું જણાવવામાં આવ્યું છે

ઉપનિયમ (૧) હેઠળ નિર્ધારિત મુજબ સુરક્ષિત લેણદારે કબજાની નોટિસ કેવી રીતે પ્રસિદ્ધ કરવી, જે બે અગ્રણી અખબારોમાં પ્રકાશિત થવી જોઈએ, જેમાંથી એક પૂરતા પ્રસાર ધરાવતી સ્થાનિક ભાષામાં હોવું જોઈએ

સ્થાનિક વિસ્તારમાં પ્રસારણ અને તેમજ તેવી પ્રકાશન

કબજો લેવાની મનશા કરતાં સાત દિવસ પૂર્વે કરવામાં આવવું જોઈએ હતું. નિયમ ૮ નો ઉપનિયમ (૩) વાસ્તવમાં સુરક્ષિત ધિરાણદાતા પર, એકવાર તેના અધિકૃત અધિકારીએ વાસ્તવિક કબજો લઈ લીધો પછી, ઘણું વધારે કઠોર દાવિત્વ મૂકે છે. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૩) મુજબ, સુરક્ષિત ધિરાણદાતાએ જે મિલ્કતનો કબજો લીધો હોય તે તેની પોતાની કસ્ટડીમાં અથવા તેની દ્વારા અધિકૃત અથવા નિયુક્ત કરવામાં આવેલ વ્યક્તિની કસ્ટડીમાં રાખવી જોઈએ

અને એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે કબજો ધરાવતી એવી વ્યક્તિએ પોતાની કસ્ટડીમાં રહેલી મિલ્કતની એટલી જ કાળજી રાખવી જોઈએ જેટલી સામાન્ય સાવચેત માલિક સમાન પરિસ્થિતિઓમાં આવી મિલ્કતની રાખે. આવી આવશ્યકતાનો મૂળભૂત આશય એ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે કે કાયદાને માન્ય રીતે જે રીતે હકનું હસ્તાંતરણ થાય ત્યાં સુધી કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં માલિકના હકોનું ઉદ્ધંધન ન થાય. નિયમ ૮ અને ૯ નું, વિશેષ કરીને નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૧) થી (૪) તથા (૬) અને નિયમ ૯ ના ઉપનિયમ (૧) નું વાચન કરતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે માત્ર એટલા કારણે કે ઋણગ્રાહકે સુરક્ષિત મિલ્કતમાં સુરક્ષિત હિત, પક્ષમાં, સર્જ્યું હોય

સુરક્ષિત ધિરાણદાતાના, ઉક્ત સંપત્તિ જે પ્રસંગે બિન-કાર્યક્ષમ સંપત્તિ બની ગઈ હોય, તે સ્થિતિમાં તેને વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ દ્વારા હળવાશથી વ્યવહાર કરી શકાતી નથી કે સામાન્ય ઢબે નિકાલ કરી શકાતી નથી અથવા તેમાં સમાવિષ્ટ નિર્ધારિત જોગવાઈઓનું પાલન કર્યા વિના તેમ કરી શકાતું નથી.

સારફેસી અધિનિયમ અને નિયમો. [પરિચ્છેદ ૩૧, ૩૨] [૭૭૨-ઈ-એચ;

પ. કલમ ૩૭ નું સાવધાનપૂર્વક વાચન કરતાં સ્પષ્ટ થાય છે કે સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો, આરડીડિબી અધિનિયમની જોગવાઈઓ ઉપરાંત લાગુ પડશે. સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૫ માં જણાવાયું છે કે, હાલ અમલમાં રહેલા કોઈપણ અન્ય કાયદામાં રહેલી અસંગત બાબત હોવા છતાં, સારફેસી અધિનિયમની

જોગવાઈઓને અગ્રતા આપતો પ્રભાવ રહેશે. તેથી, કલમ ૩૫ અને ૩૭ ને સાથે વાંચતાં એવો નિષ્કર્ષ કરવો ફરજિયાત બને છે કે, જ્યાં આરડીડિબી અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈ સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત ન હોય, ત્યાં બંને અધિનિયમો, એટલે કે સારફેસી અધિનિયમ અને આરડીડિબી અધિનિયમ, નો અમલ પરસ્પર પૂરક સ્વરૂપે થશે. ઉક્ત કલમનું મથાળું પણ આ સ્થિતિ સ્પષ્ટ કરે છે કે અન્ય કાયદાઓનો અમલ પ્રતિબંધિત નથી. તેથી, કલમ ૩૭ નો પ્રભાવ એવો રહેશે કે સારફેસી અધિનિયમ હેઠળની જોગવાઈઓ ઉપરાંત, ઉક્ત અધિનિયમ હેઠળ શરૂ કરાયેલી કાર્યવાહીઓ અંગે, કોઈ પક્ષકાર માટે કલમ ૩૭ માં ઉદ્દેખિત અન્ય અધિનિયમોની જોગવાઈઓનો આશરો લેવો યોગ્ય ગણાશે, એટલે કે, કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬, સિક્યોરિટીઝ કોન્ટ્રેક્ટ્સ (રેગ્યુલેશન) અધિનિયમ, ૧૯૫૬, સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૯૨, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાંની વસુલાત અધિનિયમ, ૧૯૯૩, અથવા હાલ અમલમાં રહેલો કોઈપણ અન્ય કાયદો. [પરા ૪૨, ૪૩] [૭૮૦-એચ; ૭૮૧-એ-સી, એચ; ૭૮૨-એ-બી]

ટ્રાન્સકોર વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય એક. (૨૦૦૮) ૧ એસ.સી.સી. ૧૨૫:૨૦૦૬ (૯) સપ્લ. એસ.સી.આર. ૭૮૫; રામ કિશુન અને અન્યો વિ. સ્ટેટ ઓફ ઉત્તર પ્રદેશ અને અન્યો. (૨૦૧૨) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૧૧: ૨૦૧૨ (૬) એસ.સી.આર. ૧૦૫; ભીંકા અને અન્યો વિ. ચરણ સિંહ

એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એસ.સી. ૯૬૦:૧૯૫૯ સપ્લ. એસ.સી.આર. ૭૯૮ –
આધાર રાખવામાં આવ્યો.

ઈસ્ટર્ન કાઉન્ટીઝ વગેરે રેલવે વિ. મેરેજ (૧૮૬૧) ૯ એચએલસી ૩૨ – નો
ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

સ્ટેટ્યૂટ લો પર કેઈઝ, સાતમી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૨૦૭–નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો

૬. સાર્ફેસી અધિનિયમનો અમલ, હાલના કેસમાં, આરડીડીબી અધિનિયમની
કલમ ૨૯ ઉપરાંત રહેશે. આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની કેટલીક
જોગવાઈઓના અમલ અંગે, વિશેષ કરીને આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ના
અનુસૂચિ ૨ ભાગ ૧ નિયમ ૧૫ હેઠળ વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ કરવા બાબતે,
કલમ ૨૯માં જે કંઈ શરતો સમાવેશ પામી છે, તે આપોઆપ લાગુ પડશે. તેથી,
વિચારવાનું એ છે કે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ હેઠળ કઈ પદ્ધતિ નિર્ધારિત કરવામાં
આવી છે, એટલે કે, આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ની અનુસૂચિ ૨ ભાગ ૧ હેઠળ
નિર્ધારિત નિયમ ૧૫. આરડીડીબી અધિનિયમની કલમ ૨૯ એક સક્ષમ
બનાવતી જોગવાઈ છે, જેના હેઠળ આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૧નું
૪૩)ની દ્વિતીય અને તૃતીય અનુસૂચિ તેમજ આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ને, જ્યાં
સુધી શક્ય હોય ત્યાં સુધી, જરૂરી ફેરફારો સાથે, એવી રીતે લાગુ કરી શકાય કે
જાણે તે જોગવાઈઓ અને નિયમો આવકવેરા બાકી રકમને બદલે બાકી દેવા
સાથે સંબંધિત હોય. તેથી, કલ્પિત રીતે, આરડીડીબી અધિનિયમની કલમ
૨૯ના બળે, આવકવેરા અધિનિયમની દ્વિતીય અને તૃતીય અનુસૂચિ તથા

આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ હેઠળ જેમ આવકવેરાની વસૂલાત માટે જે રીત અને પદ્ધતિ અપનાવી શકાય, તે જ અનુસરવી પડશે. તેથી, સાર્ફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭ અને આરડીડીબી અધિનિયમની કલમ ૨૯નું વાચન કરતાં, એકમાત્ર જે બાબતનું ધ્યાન રાખવાનું છે તે એ છે કે આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ના નિયમ ૧૫ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા લાગુ કરતાં સમયે સાર્ફેસી અધિનિયમની કોઈપણ જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ સંઘર્ષ ઊભો ન થાય. [પરિચ્છેદ ૪૫, ૪૬] [૭૮૩-બી-એચ]

૭. આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ના નિયમ ૧૫ નું વાચન કોઈ પણ રીતે સાર્ફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) અથવા નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮ અને ૯ સાથે વિરોધાભાસ પેદા કરતું નથી. નિયમ ૧૫ નો ઉપનિયમ (૧) માત્ર એટલું જ નિર્ધારિત કરે છે કે ટેક્સ રિકવરી ઓફિસરને આવી મુલતવી રાખવા બાબતે તેના કારણો નોંધાવી વેચાણ મુલતવી રાખવાનો વિવેકાધિકાર છે. ઉક્ત નિયમ કોઈ પણ રીતે નિયમ ૮ અથવા ૯ કે કલમ ૧૩, ખાસ કરીને સાર્ફેસી અધિનિયમની ઉપકલમ (૧) અથવા ઉપકલમ (૮), સાથે વિરોધાભાસ પેદા કરતો નથી. તેથી, તે હદ સુધી નિયમ ૧૫ લાગુ કરવામાં કોઈ મુશ્કેલી નથી. જ્યાં સુધી ઉપનિયમ (૨) નો સંબંધ છે, તે સ્પષ્ટપણે એવો અર્થ આપે છે કે અચળ મિલકતનું વેચાણ, ઉપનિયમ (૧) હેઠળ એક કેલેન્ડર મહિનાથી વધુ લાંબા ગાળે એકવાર મુલતવી રાખવામાં આવે, તો દેવાદાર તેમાંથી મુક્તિ આપવા સંમતિ આપે નહીં ત્યાં સુધી વેચાણની નવી જાહેરાત કરવી જોઈએ. ઉક્ત

ઉપનિયમ પછા સારફેસી અધિનિયમની કોઈ જોગવાઈ, ખાસ કરીને કલમ ૧૩ અથવા નિયમ ૮ અને ૯, સાથે વિરોધાભાસ પેદા કરતું નથી. હકીકતમાં, સારફેસી અધિનિયમમાં અગાઉ નક્કી કરાયેલ વેચાણની તારીખનું પાલન ન થયું હોય ત્યારબાદ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે મુલતવી રાખવાની મંજૂરી અથવા નવી જાહેરાત બહાર પાડવા સંબંધિત કોઈ જોગવાઈ નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં, સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭ માં સમાવાયેલ વિધેય મુજબ, આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯ માં રહેલી જોગવાઈ સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓને વધારામાં રહેશે અને તેના હકદરણરૂપ નહીં ગણાય; આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯ માં રહેલી શરતના બળે લાગુ પડતો નિયમ ૧૫, અને નિયમ ૧૫ ના ઉપનિયમ (૨) માં જે કંઈ જણાવાયું છે તેવા સંજોગોમાં અનુસરવું જોઈએ કે જ્યાં નિયમ ૮ અને ૯(૧) અનુસાર, સારફેસી ટ્રસ્ટ નિયમો હેઠળ જાહેર કરાયેલ વેચાણની સૂચના, કલમ ૧૩(૮) સાથે વાંચતાં, મુલતવી રાખવામાં આવે. આ જોગવાઈઓનું એવું અર્થઘટન, અર્થાત્ સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭, ૧૩(૮) અને ૩૭, તથા નિયમ ૧૫ ની મદદથી કલમ ૨૯ સાથે વાંચીને, માત્ર આ જ રીતે થઈ શકે અને બીજે રીતે નહીં; તેથી, અમે ઠરાવીએ છીએ કે ઉધારકર્તાને સ્પષ્ટ ૩૦ દિવસની નોટિસ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી કોઈ પણ વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ સુરક્ષિત ઋણદાતા દ્વારા કરવામાં આવી શકશે નહીં. જો ઉધારકર્તાને ૩૦ દિવસની સ્પષ્ટ નોટિસ આપી યોગ્ય રીતે જાહેર કરાયેલ આવું કોઈ વેચાણ, માત્ર ઉધારકર્તાને જ જવાબદાર ઠેરવી ન શકાય એવા કારણોસર, નિર્ધારિત કાર્યક્રમ મુજબ યોજાઈ

શક્યું ન હોય, તો સુરક્ષિત ઋણદાતા અગાઉ બહાર પાડવામાં આવેલી જાહેરાત પર આધાર રાખીને અનુવર્તી કોઈપણ તારીખે સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂકી શકશે નહીં. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, નિયમ ૮ અને ૯ હેઠળ, સાથે વાંચતાં, બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસના અનુસંધાને જ્યારે વેચાણ થઈ શકતું નથી, ત્યારે

ઉધારલેનાર પર નાખવામાં આવેલ હોવાથી, વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે ઉપર નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું ફરીથી પાલન કરવું અનિવાર્ય છે, કારણ કે અગાઉ જારી કરવામાં આવેલી સૂચના નિષ્ફળ થઈ જશે. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૮) મુજબ, જાહેર હરાજી અથવા જાહેર ટેન્ડર સિવાયની અન્ય કોઈપણ પદ્ધતિથી વેચાણ, પક્ષકારો વચ્ચે લેખિતરૂપે નક્કી કરવામાં આવેલ એવી શરતો પર થઈ શકે છે. ઉપનિયમ (૮) જેટલો સંબંધ છે ત્યાં ઉલ્લેખિત પક્ષકારોનો અર્થ માત્ર સુરક્ષિત ઋણદાતા અને ઉધારલેનાર સાથે જ સંબંધિત હોઈ શકે. તેથી, કલમ ૧૩(૮) હેઠળ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે, નિયમ ૮ ને નિયમ ૯(૧) સાથે વાંચીને નિર્ધારિત કરાયેલી પ્રક્રિયાનું અનિવાર્ય રીતે પાલન કરવું જરૂરી છે, કારણ કે વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે કાયદાની એ જ નિયત જોગવાઈ છે. કોઈપણ અન્ય અર્થઘટન સરફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓને, ખાસ કરીને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) અને (૮) ને, આઘાત પહોંચાડનારું થશે. [પરા ૪૮, ૪૯] [૭૮૪-ડી-એચ; ૭૮૫-એ-એચ; ૭૮૬-એ-બી]

૮. હાલના કેસમાં, પ્રારંભિક વેચાણ ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ યોજવાનું સૂચિત કરવામાં આવ્યું હતું. અખબારી પ્રકાશન ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને જ્યાં સામાવાળા-બેંક દ્વારા માત્ર ૩૦.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ જાણ કરવામાં આવી હતી. તેથી, વેચાણની તારીખ ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ હોવાથી, નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૬) હેઠળ ઉધારકર્તાને ૩૦ સ્વચ્છ દિવસની નોટિસ આપવાની ફરજિયાત આવશ્યકતા પૂર્ણ થતી નહોતી. પરંતુ અદાલતના હસ્તક્ષેપથી, ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ માટે નિર્ધારિત વેચાણની તારીખ છ અઠવાડિયા માટે મુલતવી રાખવામાં આવી. કોઈપણ સ્થિતિમાં, સૂચના મુજબ છ અઠવાડિયાનો સમય પૂર્ણ થયા પછી પણ વેચાણ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું નહોતું. સિક્યુરિટાઈઝેશન અરજીનો નિકાલ ઓ.આર.ટી. દ્વારા માત્ર ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ કરવામાં આવ્યો. તેથી, ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ સિક્યુરિટાઈઝેશન અરજી ફગાવી દેવામાં આવ્યા પછી, એ માની લઈએ કે સુરક્ષિત લેણદાર, એટલે કે જ્યાં સામાવાળા-બેંકને સરફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વેચાણનો આશરો લેવા માટે કોઈ અડચણ નહોતી, તો પણ નિયમો, ૨૦૦૨ના નિયમ ૮(૬) અને ૯(૧) અનુસાર નવી નોટિસ જારી થવી આવશ્યક હતી. દુર્ભાગ્યે, જ્યાં સામાવાળા-બેંકે ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ અપીલકર્તાનું ટેન્ડર સ્વીકારીને અને અનુસંગી પ્રક્રિયા દ્વારા, અપીલકર્તાને એ જ દિવસે રકમના ૨૫% જમા કરવા માટે નિર્દેશ આપ્યો અને બાકીની રકમ ૧૫ દિવસની અંદર જમા કરવા પણ નિર્દેશ આપ્યો, જે અપીલકર્તાએ ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ના રોજ જમા કરી. વાસ્તવમાં, ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ રકમના

૨૫% જમા થયા પછી, જ્યાં સામાવાળા-બેંકે ૩૧.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ અપીલકર્તાના હિતમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરી હોવાનું જણાવ્યું. ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ના રોજ બાકીની રકમ જમા થયા પછી, જ્યાં સામાવાળા-બેંકે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને વેચાણની પુષ્ટિ અંગે જાણ કરી અને તે દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને સુરક્ષિત લેણદાર, એટલે કે જ્યાં સામાવાળા-બેંકની બાકી રકમ તમામ શુલ્ક, ખર્ચ વગેરે સાથે, સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮)માં જે મુજબ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે મુજબ, રજૂ કરવાની કોઈ તક જ આપી નહોતી. તેથી, જ્યાં સામાવાળા-બેંક દ્વારા ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે અનુસરાયેલી સમગ્ર પ્રક્રિયા અને ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ના રોજ વેચાણની અંતિમ પુષ્ટિ, સરફેસી અધિનિયમ તથા તે હેઠળ બનાવાયેલા નિયમોની જોગવાઈઓને અનુરૂપ ન હોવાને કારણે, દૂષિત બની ગઈ હતી. જોકે, અપીલકર્તાના હિતમાં કરવામાં આવેલા વેચાણને રદ કરતાં વખતે વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા કાનૂની મુદ્દાઓ પર આવી વિગતવાર ચર્ચા કરવામાં આવી ન હતી, તેમ છતાં સરફેસી અધિનિયમ, આર.ડી.ડી.બી.બી. અધિનિયમ અને સંબંધિત નિયમોની જોગવાઈઓના અર્થઘટનને ધ્યાનમાં લેતા, વિભાગીય ખંડપીઠનો ચુકાદો સંપૂર્ણપણે ન્યાયસંગત હતો. [પરા ૫૦, ૫૧] [૭૮૬-સી-એચ; ૭૮૭-એ-જી]૯. વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના રોજ પસાર કરાયેલા હુકમમાં, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ના આ વલણનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે, તેમને એ જ સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ ગોઠવીને નાણાં એકત્ર કરવા પડ્યા હતા, જેમાં સમય લાગ્યો કારણ કે સતત વિવાદ ચાલી રહેવાની

શક્યતાને કારણે ઘણા ખરીદદારો આગળ આવવામાં અનિચ્છુક હતા. વિભાગીય ખંડપીઠે વધુ કંઈપણ વિના, તે કારણ સ્વીકારી લીધું અને આઈ.એ. મંજૂર કરીને ૧૯.૦૬.૨૦૦૧ અને આવી જમા પર, તેણે એવું ઠરાવ્યું કે ચૂકવણી માટે આપવામાં આવેલ સમય ૨૦.૦૬.૨૦૧૦ સુધી વિસ્તૃત માનવામાં આવે. આગળ એવું પણ ઠરાવાયું કે આવી જમા કરવામાં આવતાં, જથ્થા સામાવાળા-બેંકે અપીલકર્તાના હિતમાં કરેલ વેચાણ રદ થશે અને જથ્થા સામાવાળાએ ટમા સામાવાળાના હિતમાં વેચાણ અમલમાં મૂકવું જોઈએ. અનુગામી આઈ.એ. માં, વિભાગીય ખંડપીઠે જથ્થા સામાવાળા-બેંકને ટમા સામાવાળાના હિતમાં વેચાણ અમલમાં મૂકવાનો નિર્દેશ આપ્યો, કારણ કે ટમા સામાવાળાએ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે રૂ. ૨.૦૩ કરોડ જમા કરાવ્યાની હકીકત ધ્યાનમાં લેવામાં આવી હતી. તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ ના આદેશો બાદ, અપીલકર્તાએ આ સર્વોચ્ચ અદાલતમાં સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશન દાખલ કરી. તા. ૦૮.૦૮.૨૦૧૩ ના હુકમ દ્વારા, તા. ૩૦.૦૭.૨૦૧૦ ના યથાવત સ્થિતિના હુકમને રદ કરવા ઇન્કાર કરતાં, સ્પેશ્યલ લિવ પિટિશનને જ અંતિમ સુનાવણી માટે સૂચિબદ્ધ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો. ભલે ટમા સામાવાળાએ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે રૂ. ૨.૦૩ કરોડની રકમ જમા કરાવી હોવાનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હોય, છતાં આઈ.એ. માં તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ ના હુકમ મુજબ મુખ્ય હુકમમાં આપેલા અન્ય નિર્દેશો તેમજ તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ ના આદેશોમાં સમાવાયેલા અનુગામી નિર્દેશોનું પાલન

કરવામાં આવ્યું નહોતું. અપીલકર્તાના હિતમાં અગાઉથી જ નિશ્ચિત કરાયેલ વેચાણ અમલમાં ચથાવત રહ્યું અને ૮મા સામાવાળા દ્વારા જમા કરાવવામાં આવેલ રૂ. ૨.૦૩ કરોડની રકમ જથા સામાવાળા-બેંક પાસે જ રહી. [ફકરા ૫૬, ૫૭) [૭૯૧-બી-એફ; ૭૯૨-એ-સી]

૧૦. વિભાગીય પીઠે તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના તેના હુકમ દ્વારા વધુ સમય મંજૂર કરવા માટે સંપૂર્ણપણે કોઈ ન્યાયસંગત આધાર ન હતો; જો તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦નો અગાઉનો ચુકાદો, જે તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦એ પોતે જ અમલમાં આવી ગયો હતો, તેને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા રજૂ કરાયેલા આ ક્ષુલ્લક આધારોએ આધારે પલટવામાં આવે, કે અપીલકર્તાના હિતમાં રૂપિયા ૨ કરોડની રકમ ચૂકવવા માટે તેમને આપવામાં આવેલા બે મહિનાના સમય છતાં તેઓ નાણાં એકત્ર કરી શક્યા નહોતાં, તો તે ન્યાયનો ઉપહાસ સમાન થશે. ડિવિઝન બેંચ દ્વારા આપવામાં આવેલ સમય તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦એ સમાપ્ત થઈ ગયો હતો, જ્યારે સમયવધારાની અરજી ૪૦ દિવસ બાદ, એટલે કે તા. ૧૦.૦૬.૨૦૧૦એ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી, અતિ ઉચ્ચ હિતસંબંધી દાવપેચ ધરાવતા આ વિવાદમાં સામાવાળા ૧ અને ૨એ દર્શાવેલા આવા હઠીલા વલણને ધ્યાનમાં લેતાં, કોઈ પ્રબળ કારણોના અભાવે વિભાગીય પીઠે તેમની બચાવમાં આવવું ન જોઈએ હતું. સામાવાળા ૧ અને ૨ની તરફેથી રજૂ કરવામાં આવેલ કારણ એ એવું રૂઢિચુસ્ત કારણ છે, જે સમયવધારો માંગતી વખતે કોઈપણ પક્ષકાર રજૂ કરે. કારણ કે અપીલકર્તાના અત્યંત મૂલ્યવાન હકો

પ્રશ્નાધીન હતા અને ડિવિઝન બેંચનો હુકમ પણ, જ્યાં સુધી તે અપીલકર્તાના હિતમાં અસ્તિત્વમાં રહેલા વેચાણખતના રદબાતલ સાથે સંબંધિત હતો, તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ સુધી અમલમાં રહ્યો હતો, અને તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના ઉક્ત ચુકાદામાં લાદવામાં આવેલી શરતોનું સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા પાલન ન થતાં, અપીલકર્તાના માલિકીના હકો તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦થી અને ત્યારબાદ નિશ્ચિત સ્વરૂપ ધારણ કરી ચૂક્યા હતા; તેથી સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ના ક્ષુદ્રક કારણો સ્વીકારીને વિભાગીય પીઠે આવા ઢીલા ઢાળાપણે ઉક્ત હકમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો જરા પણ ન્યાયસંગત આધાર ન હતો. તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ના રોજ અપીલકર્તાના હિતમાં નિશ્ચિત થયેલો માલિકી હક વિભાગીય પીઠે તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ના વિવાદિત આદેશો પસાર કરીને છીનવી લીધો ન હોત. બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૦૦એના આધાર પર સામાવાળા ૧ અને ૨ના માલિકીના હક અંગે જે દલીલ કરાઈ છે, તે આવી પરિસ્થિતિમાં અપીલકર્તા પર પણ સમાન રીતે લાગુ પડે છે. તેથી, અપીલકર્તાના હિતમાં પ્રાપ્ત થયેલા આવા હકમાં વિભાગીય પીઠે હસ્તક્ષેપ કરવો ન જોઈએ હતો અને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ની પ્રેરણાએ, તેમજ અત્રેના ૮મા સામાવાળા સાથે મળીને, દાખલ કરાયેલી વચગાળાની અરજીમાં પસાર કરાયેલા આદેશો ન્યાયસંગત નથી. તેથી, ડિવિઝન બેંચના તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના ચુકાદાને યથાવત્ રાખતાં, તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ના આદેશો રદ કરવામાં આવે છે. [પરા ૫૮] [૭૯૨-ઈ-એચ; ૭૯૩-એ-એફ]

૧૧. એક અન્ય અત્યંત સંબંધિત પરિબળ પણ છે, જેને અવગણવામાં આવી શકતું નથી, તે એ છે કે અપીલકર્તાના પક્ષે રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડની રકમમાં, જમા સામાવાળા-બેંક દ્વારા ૩૧.૧૨.૨૦૦૭ અને ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ના રોજ વેચાણની પુષ્ટિ કરીને જે મિલકત વેચાઈ ગઈ હતી, તે સર્વિસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર ન હોવાનું જાણવા મળ્યું હતું. વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટેની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હોવાથી, એમ માનવું ફરજિયાત બને છે કે અપીલકર્તા મારફતે પ્રાપ્ત થયેલી કિંમતને આ કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલી ગીર્ણ રાખેલી મિલકત માટેની યોગ્ય કિંમત ગણાવી શકાશે નહીં. વધુમાં, માત્ર આ હકીકત જ કે વર્ષ ૨૦૧૦માં તે મિલકત રૂપિયા ૨.૦૩ કરોડ મેળવવા સક્ષમ થઈ હતી, તે દર્શાવે છે કે, સંપૂર્ણ ન્યાયસંગતતા જાળવી રાખતાં અને વિભાગીય ખંડપીઠના તે હુકમની પુષ્ટિ કરતાં પણ, જેના દ્વારા અપીલકર્તાના પક્ષે થયેલ વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી, વેચાણકીમતનો તફાવત અપીલકર્તાએ ચૂકવવા બાબત દિશા આપવી જોઈએ. અપીલકર્તાએ ચૂકવેલી કિંમત રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડ હતી, જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ના પ્રયત્નોથી અંતે પ્રાપ્ત થયેલી કિંમત રૂપિયા ૨.૦૩ કરોડ હતી. તેથી, રૂપિયા ૧.૨૭ કરોડનો જમા સમાયોજિત કર્યા પછી પણ, અપીલકર્તા સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને વધુ રૂપિયા ૭૬ લાખની રકમ ચૂકવવા માટે હજી જવાબદાર રહેશે. અનુરૂપે, હુકમ કરવામાં આવે છે. [પરા ૫૯] [૭૯૩-જી-એચ; ૭૯૪-એ-ડી]

પ્રકરણ કાયદા સંદર્ભ:

૨૦૦૮ (૧૨) એસ.સી.આર. ૧ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૧૬
૨૦૧૦ (૯) એસ.સી.આર. ૧ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૧૬
૧૯૭૭ (૨) એસ.સી.આર. ૩૪૧ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૧૭
૨૦૧૨ (૬) એસ.સી.આર. ૧૦૫ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૨૧
૨૦૦૪ (૩) એસ.સી.આર. ૯૮૨ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૩૭
૨૦૦૬ (૯) સપ્લિ. એસ.સી.આર. ૭૮૫ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો
પરિચ્છેદ ૪૨

(૧૮૬૧) ૯ એચએલસી ૩૨ નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૪૩ ૧૯૫૯
સપ્લિ. એસસીઆર ૭૯૮ ઉપર આધાર રાખવામાં આવ્યો પરિચ્છેદ ૪૪ નાગરિક
અપીલી અધિકારક્ષેત્ર : સિવિલ અપીલ નં. ૧૯૨૭-૧૯૨૯ સન ૨૦૧૪ ની.

એર્નાકુલમ ખાતે કેરળની વડી અદાલતના ડબલ્યુ.એ. નં. ૧૫૫૫/૨૦૦૯ માં
તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના ચુકાદા અને હુકમમાંથી, ડબલ્યુ.એ. નં.
૧૫૫૫/૨૦૦૯ માં આઈ.એ. નં. ૪૩૭/૨૦૧૦ માં તા. ૧૮/૦૬/૨૦૧૦ના
અને ડબલ્યુ.એ. નં. ૧૫૫૫/૨૦૦૯ માં આઈ.એ. નં. ૫૦૭/૨૦૧૦ માં તા.
૦૮/૦૭/૨૦૧૦ના હુકમમાંથી.

કૃષ્ણન વેણુગોપાલ, અબીર કૂખન, ઉદય રાઠોર, એ. રઘુનાથ અપીલકર્તા
તરફથી.

શ્યામ દીવાન, એમ.કે.એસ. મેનન, મીના, સી.આર., કે. પ્રભાકરન, હિમાંશુ મુનશી, મનીષ ગરાણી, દુર્ગા દત્ત, રોબિન વી.એસ., અભિનવ મલ્હોત્રા, ઉષા નંદિની વી. સામાવાળાઓ તરફથી.

અદાલતનો ચુકાદો નીચે મુજબ આપવામાં આવ્યો હતો દ્વારા

ફકિર મોહમ્મદ ઇબ્રાહિમ કાલીકુદ્દા, ન્યાયમૂર્તિ. ૧. અનુમતિ મંજૂર કરવામાં આવી.

૨. જમા સામાવાળા-બેંક દ્વારા યોજાયેલ ટેન્ડર-સહ-હરાજી વેચાણમાં ખરીદનાર દ્વારા દાખલ કરાયેલ આ અપીલ, કેરળ વડી અદાલત, એર્નાકુલમ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ રિટ અપીલ નં.: ૨૦૦૯ ની ૧૫૫૫ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ ના ચુકાદાઓ અને અંતિમ આદેશો, રિટ અપીલ નં. ૨૦૦૯ ની ૧૫૫૫ માં ૨૦૧૦ ની આઈ.એ. નં. ૪૩૭ માં તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ ના હુકમ તથા રિટ અપીલ નં. ૨૦૦૯ ની ૧૫૫૫ માં ૨૦૧૦ ની આઈ.એ. નં. ૫૦૭ માં તા. ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ ના હુકમ સામે નિર્દેશિત છે.

૩. આ અપીલમાં વિચારણા માટે ઊભો થતો રસપ્રદ પરંતુ અત્યંત ગંભીર પ્રશ્ન, સરકેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) ને સુરક્ષા હિત (અમલવારી) નિયમો, ૨૦૦૨ના નિયમો ૮ અને ૯ સાથે વાંચતાં, તેના અર્થઘટન અંગેનો છે (આગળ "નિયમો, ૨૦૦૨" તરીકે ઓળખવામાં આવશે).

જ. અહિંના ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓ 'જેરી મેરી એક્સપોર્ટ્સ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ' નામની એક કંપનીના હિતમાં જથા સામાવાળા-બેંક દ્વારા રૂ.૩૦,૦૦,૦૦૦/- સુધીની ઋણસુવિધા મંજૂર કરવામાં આવેલ હતી, તે સંદર્ભે જામીનદાર તરીકે ઉભા રહ્યા હતા. જામીનદાર તરીકે, ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓએ પાડીવટ્ટોમ કાના, એડપ્લી સાઉથ વિલેજ, કન્યાનૂર તાલુકો, એર્નાકુલમ જિલ્લો, કોચી, કેરળ ખાતે આવેલ અને કુલ ૭૭.૨૦ સેન્ટ વિસ્તાર ધરાવતી મિલ્કત, એટલે કે નં.૧૫૦/૧૨એ (૪૦.૨૦ સેન્ટ), સર્વે નં.૧૫૦/૧૨સી (૧૧ સેન્ટ) અને સર્વે નં.૧૫૦/૧૩ (૨૬ સેન્ટ), અંગે જથા સામાવાળા-બેંકના હિતમાં સમન્યાયી ગીરો રચ્યો હતો (આગળ જેણે "ગીરિવાળી મિલ્કત" તરીકે ઉલ્લેખિત કરવામાં આવી છે). જ્યારે આ વ્યવહાર બિન-કાર્યરત સંપત્તિ બન્યો, ત્યારે જથા સામાવાળા-બેંકે વાર્ષિક ૧૮% વ્યાજ સહિત રૂ.૩૩,૭૭,૦૫૩/- ની વસૂલાત માટે ઓ.એ. નં.૩૧ ઓફ ૨૦૦૨ દાખલ કરી હતી. જથા સામાવાળા-બેંકે સરકેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૨) હેઠળ ૧૧.૦૮.૨૦૦૬ના રોજ રૂ.૭૦,૭૭,૫૮૦/- ની રકમ માટે નોટિસ પણ જારી કરી હતી. ૨૦.૦૨.૨૦૦૭ના રોજ, ૨૦૦૨ના નિયમો હેઠળના નિયમ ૮ અને ૯ સાથે વાંચવામાં આવતી સરકેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૪)નો આશ્રય લઈને, જથા સામાવાળા-બેંકે ગીરિવાળી મિલ્કતનો કબજો લીધો હોવાનું જણાવવામાં આવે છે.

૫. ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓએ દેત વસૂલી અધિકરણ (આગળ “ઓ.આર.ટી.” તરીકે ઓળખાવાતું) એર્નાકુલમ સમક્ષ સિક્યોરિટાઈઝેશન અરજી એટલે કે એસ.એ. નં. ૨૦ ઓફ ૨૦૦૭ દાખલ કરી હતી, જેમાં ૨૦.૦૨.૨૦૦૭ના કબજાની નોટિસને પડકારવામાં આવી હતી અને ઉપરાંત જથ્થા સામાવાળા-બેંકને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને બેદખલ કરવાથી અટકાવવાનો હુકમ માગવામાં આવ્યો હતો. ૦૮.૦૫.૨૦૦૭ અને ૨૪.૦૭.૨૦૦૭ વચ્ચે એકમુષ્ટ સમાધાન (આગળ “ઓ.ટી.એસ.” તરીકે ઓળખાવાતું) માટે કરાયેલા પ્રયાસો પણ નિષ્ફળ ગયા હતા અને જથ્થા સામાવાળા-બેંકે રૂ. ૫૫,૦૦,૦૦૦/-ની પોતાની ઓ.ટી.એસ.ની ઓફર પરત ખેંચી લીધી હતી.

૬. તા. ૧૪.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ, જમા સામાવાળા-બેંકે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તેમજ અન્ય લોકોને નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮(૬) હેઠળ રૂપિયા ૧,૨૫,૦૦,૦૦૦/- ની અનામત કિંમત નક્કી કરીને મિલકત વેચવાની પોતાની મંજૂરા અંગે નોટિસ આપી હતી. તા. ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ, જમા સામાવાળા-બેંકે જનતાને ટેન્ડર-સહ-હરાજી માટે આમંત્રિત કરતાં ઇન્ડિયન એક્સપ્રેસ અને માતૃભૂમિમાં મિલકતના વેચાણ અંગેની પોતાની નોટિસ પ્રકાશિત કરી હતી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને જમા સામાવાળા-બેંકે તા. ૩૦.૦૮.૨૦૦૭ ની પોતાની નોટિસ દ્વારા તા. ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ કરવામાં આવેલા પ્રકાશન અંગે જાણ કરી હતી અને સાથે ટેન્ડરમાં ભાગ લેવા માટેની

શરતો અને નિયમો સહિતનું ટેન્ડર ફોર્મ પણ જોડ્યું હતું. અપીલકર્તા અને એક એમ/એસ કેન્ટ કન્સ્ટ્રક્શનએ પોતાની ટેન્ડરો રજૂ કરી હોવાનું જણાવાયું હતું

૭. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ, ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓએ સારફેસી અધિનિયમ હેઠળ આરંભવામાં આવેલી કાર્યવાહી પડકારીને ૨૦૦૭ની ડબલ્યુ.પી. નં. ૨૭૧૮૨ દાખલ કરી હતી. ઉક્ત રિટ અરજનો કેરળ વડી અદાલતના વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશે તા. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના હુકમ દ્વારા નિકાલ કર્યો હતો. ઉક્ત હુકમ દ્વારા, હાઈકોર્ટે જથ્થા સામાવાળા-બેંક દ્વારા દાખલ કરાયેલ ઓ.એ. તેમજ ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ એસ.એ.ની નોંધ લેતાં, ડી.આર.ટી.ને પક્ષકારોને સાંભળવા અને બંને કેસો અથવા ઓછામાં ઓછું ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓ દ્વારા દાખલ કરાયેલ સિક્યુરિટાઈઝેશન અરજીનો કોઈ વિલંબ વિના નિકાલ કરવા દિશાનિર્દેશ આપ્યો હતો. હાઈકોર્ટે એ પણ નોંધ્યું હતું કે તે સમયે ડી.આર.ટી.એ બંને અરજીઓના નિકાલ માટે ૧૨.૧૦.૨૦૦૭ની તારીખ નક્કી કરી હતી. ઉક્ત દિશાનિર્દેશો આપતાં, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે પક્ષકારોને જવાબદારીનું સમાધાન કરવા સ્વતંત્રતા આપી હતી અને ૧લા તથા ૨જા સામાવાળાઓ પર વેચાણની તારીખ એટલે કે ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ પહેલાં રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦/-ની રકમ જમા કરવાની શરત મૂકી, જથ્થા સામાવાળા-બેંકને ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ નિર્ધારિત વેચાણને છ અઠવાડિયા માટે મુલતવી રાખવાનો પણ નિર્દેશ કર્યો હતો. તેમાં વધુમાં આ પણ અવલોકિત કરવામાં આવ્યું હતું કે, કારણ કે જથ્થા સામાવાળા-બેંકે રૂ.

૫૫,૦૦,૦૦૦/-ની રકમમાં ઓ.ટી.એસ. માટે સંમતિ આપી હતી, તેથી જો ૧લા અને રજા સામાવાળાઓ વાજબી સમયમર્યાદામાં સમાધાનનો પ્રસ્તાવ મૂકે અને ઉક્ત રકમની ચૂકવણી કરે, તો બેંકે વ્યાજ માફ કરવું જોઈએ.

૮. એ બાબતે કોઈ વિવાદ નથી કે ઉક્ત ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના હુકમના અનુસંધાને ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ યોજનાર વેચાણ મુલતવી રાખવામાં આવ્યું હતું. હકીકતમાં, ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના હુકમમાં નિર્ધારિત છ અઠવાડિયાની મુદત ૧૦.૧૧.૨૦૦૭ સુધીમાં પૂર્ણ થઈ ગઈ હોવા છતાં, તે પછી પણ વેચાણ અમલમાં મૂકવામાં આવ્યું નહોતું એવું જણાવવામાં આવે છે. ઉક્ત હુકમના અનુસંધાને, ૧લા અને રજા સામાવાળાઓએ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે રૂ.૧૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરાવી હોવાનું જણાવવામાં આવે છે. ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ, ડી.આર.ટી.એ એસ.એ. નં. ૨૦ ઓફ ૨૦૦૭ માં ઉક્ત અરજીને ખર્ચ સાથે નામંજૂર કરતાં આદેશો કર્યો. તેની આગલી જ તારીખે, એટલે કે ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ, જથ્થા સામાવાળા-બેંકે અપીલકર્તાની ટેન્ડર સ્વીકારી, જેણે રૂ.૧,૨૭,૦૦,૧૦૧/- ની રકમની રજૂઆત કરી હતી, અને અપીલકર્તાને તે જ દિવસે રકમના ૨૫% એટલે કે રૂ.૩૧,૭૫,૦૨૫/- જમા કરાવવા તથા બાકીની રકમ ૧૫ દિવસની અંદર ચૂકવવા જણાવ્યું. અપીલકર્તાએ પોતાની તરફથી રજૂ કરાયેલી કુલ બોલી રકમના ૨૫% જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે જમા કરાવ્યા હોવાનું જણાવવામાં આવે છે. અપીલકર્તાએ બાકીની રકમ ૧૧.૬૧.૨૦૦૮ના રોજ પણ જમા કરાવી હોવાનું જણાવવામાં આવે છે.

૩૧.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ બોલી રકમના ૨૫% જમા થયા પછી, જથ્થા સામાવાળા-બેંકે અપીલકર્તાના હિતમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરી અને બાકીની રકમ જમા કરવા માટે વધુ ૧૫ દિવસનો સમય આપ્યો.

૯. અપીલકર્તા દ્વારા ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ના રોજ બાકી રકમ જમા કરાવ્યા પછી અને અપીલકર્તાના હિતમાં વેચાણની પુષ્ટિ થયા બાદ, જથ્થા સામાવાળા-બેંકે ૦૨.૦૨.૨૦૦૮ના રોજ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને અપીલકર્તાના હિતમાં વેચાણની પુષ્ટિ તથા સંપૂર્ણ પ્રતિફળની રકમ પ્રાપ્ત થયેલી હોવા અંગે જાણ કરી હતી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે ઉપલબ્ધ બાકી રકમ મેળવી લેવા દિશાનિર્દેશ આપવામાં આવ્યા હતા. ૧૨.૦૨.૨૦૦૮ના રોજ, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ ડબલ્યુ.પી. નં. ૨૭૧૮૨/૨૦૦૭માં રીવ્યૂ પિટિશન નં. ૧૫૭/૨૦૦૮ દાખલ કરી હતી. ઉક્ત રીવ્યૂ પિટિશન સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને વેચાણને પડકારવાની છૂટ આપીને ફગાવી દેવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ ૧૮.૦૨.૨૦૦૮ના રોજ રિટ પિટિશન નં. ૫૮૭૬/૨૦૦૮ દાખલ કરીને, નિયમો, ૨૦૦૨ની બંધારણીય માન્યતાને આધારે પડકારેલી કે પૂરતી તક અને સમય ન આપવાથી ઉધાર લેવાયેલી રકમ પરત કરવાની તેમની મુક્તિનો અધિકાર ભંગ થાય છે તથા તેમને જાણ કર્યા વિના મિલકત વેચીને બેંકે ગુપ્ત રીતે કાર્યવાહી કરી હતી. ઉક્ત રિટ પિટિશન વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશશ્રીએ ૧૨.૦૬.૨૦૦૮ના હુકમથી આ આધાર પર ફગાવી દીધી હતી કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને સારફેસી અધિનિયમ હેઠળ

અસરકારક વૈકલ્પિક ઉપાય ઉપલબ્ધ હતો. ઉક્ત હુકમથી અસંતુષ્ટ થઈ, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ ૧૬.૦૭.૨૦૦૯ના રોજ રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫/૨૦૦૯ દાખલ કરી. તે દરમિયાન, ૨૪.૦૬.૨૦૦૯ના રોજ, જથ સામાવાળા-બેંકે યોગ્ય રીતે નોંધાયેલ વેચાણ પ્રમાણપત્ર હેઠળ મિલકત અપીલકર્તાના હિતમાં હસ્તાંતરિત કરી હતી.

૧૦. આક્ષેપિત હુકમ દ્વારા, વિભાગીય ખંડપીઠે એવો મત વ્યક્ત કર્યો કે વેચાણ ન્યાયસંગત અને યોગ્ય રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યું નહોતું; ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ થી વેચાણ શરૂઆતમાં છ અઠવાડિયા માટે મુલતવી રાખવામાં આવ્યું ત્યારે, બેંકે વેચાણ અંગે પુનઃજાહેરાત કરવી જોઈએ હતી અથવા ઓછામાં ઓછો વધુ ટેન્ડરો મેળવવા માટેનો સમય વધારવો જોઈએ હતો, ખાસ કરીને ત્યારે જ્યારે વેચાણ માટે જાહેર કરાયેલ અંતિમ તારીખે માત્ર એક જ માન્ય ટેન્ડર પ્રાપ્ત થયું હતું. વિભાગીય ખંડપીઠે વધુમાં એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો કે વેચાણ અંગે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને જાણ પાડ કરવામાં આવી નહોતી અને તેમને વેચાણની પુષ્ટિ થયા પછી તથા તેમની સંપૂર્ણ મૂલ્યરકમ પ્રાપ્ત કર્યા પછી જ જાણ કરવામાં આવી હતી. તેથી, વિભાગીય ખંડપીઠે અપીલકર્તાના પક્ષે પહેલેથી જ અમલમાં મુકાયેલ વેચાણને એ શરતે રદ કર્યું કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ અપીલકર્તાના પક્ષે રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકની સ્થાનિક શાખામાંથી રૂપિયા ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ રજૂ કરે અને હુકમની તારીખથી બે મહિનાની અંદર તે તેને સોંપે. વધુમાં એવો પણ નિર્ધાર કરવામાં આવ્યો કે જો નિર્દેશ મુજબ ચુકવણી કરવામાં

નહીં આવે, તો અપીલકર્તાના પક્ષે થયેલ વેચાણ પુષ્ટિ પામેલ ગણાશે અને રિટ અપીલ આપમેળે નામંજૂર થયેલ ગણાશે. રૂપિયા ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની ચુકવણી ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટના સ્વરૂપમાં કરવામાં આવે તેવી સ્થિતિમાં, અપીલકર્તાને બેંક પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલ મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને સોંપવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો જેથી તેઓ નોંધણી રદ કરાવવા, અનુસંગિક ફેરફાર નોંધણી વગેરે માટે ઉપ-નોંધણી અધિકારી અને આવક સત્તાધિકારીઓનો સંપર્ક કરી શકે.

૧૧. સબ-રજિસ્ટ્રારને પણ મિલકત સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના નામે પુનઃસ્થાપિત કરવાની દિશા આપવામાં આવી હતી. રૂપિયા ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવામાં આવ્યા બાદ, બેંકને તેના પાસે ઉપલબ્ધ વધારાની રકમ પહેલેથી જ કરવામાં આવેલી માંગણીના અનુસંધાને કર વસૂલાત અધિકારીને મોકલવાની તથા તે ઉક્ત રકમ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના ખાતામાં જમા કરવાની દિશા આપવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને, જો તેઓ કોઈ પરતફેર મેળવવા પાત્ર હોય, તો તે માટે દાવો કરવાની છૂટ પણ આપવામાં આવી હતી. વધારામાં, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને સ્ટામ્પ શુલ્કની પરતફેર મેળવવા પણ છૂટ આપવામાં આવી હતી, જો તેઓ એવી પરતફેર મેળવવા પાત્ર હોય. ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને રૂપિયા ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરવા માટે આપવામાં આવેલ બે મહિનાનો સમયગાળો ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ પૂર્ણ થયો હતો.

૧૨. વિભાગીય ખંડપીઠના નિર્દેશ મુજબ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ ઉક્ત તારીખની અંદર ચુકવણી કરી નહોતી. તેના બદલે, અપીલકર્તાને રૂપિયા ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની ચુકવણી કરવા માટે વધુ છ અઠવાડિયાનો સમય મેળવવા હેતુથી, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫ સન ૨૦૦૯ માં આંતરિમ અરજી નં. ૪૩૭ સન ૨૦૧૦ દાખલ કરવામાં આવી હતી. ઉક્ત આંતરિમ અરજી નં. ૪૩૭ સન ૨૦૧૦ માં વિભાગીય ખંડપીઠે ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના રોજ હુકમ પસાર કરીને સમય ૨૦.૦૬.૨૦૧૦ સુધી લંબાવ્યો હતો. ઉક્ત વિસ્તરણ એ રીતે મંજૂર કરવામાં આવ્યું હતું કે, આવી જમા થવા પર ચોથા સામાવાળા-બેંક દ્વારા અપીલકર્તાના પક્ષમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ ૨૬ ગણાશે અને બેંકે વિશેષ અનુમતિ અરજિ નં. ૨૧૪૩૪ સન ૨૦૧૦ માંના ૮મા સામાવાળા, એટલે કે શ્રી કોશી ફિલિપ, પુત્ર મથાઈ કોશી, જેમને આથી આગળ ૮મા સામાવાળા તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવશે, તેમના પક્ષમાં વેચાણ અમલમાં મૂકવું પડશે. અહીંના ૮મા સામાવાળાને ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના રોજ ચોથા સામાવાળા-બેંક સમક્ષ રૂપિયા ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- જમા કરાવવા નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો અને ચુકાદાની શરતો અનુસાર ચુકવણી માટે આપવામાં આવેલ સમય ૨૦.૦૬.૨૦૧૦ સુધી લંબાવવામાં આવ્યો હતો. ત્યારબાદ, આંતરિમ અરજી નં. ૫૦૭ સન ૨૦૧૦ માં વિભાગીય ખંડપીઠે આ નોંધ કર્યા પછી કે અપીલકર્તાએ ચોથા સામાવાળા-બેંક પાસે જમા કરાવેલી રકમો ઉપાડી નહોતી અને એમ જણાવ્યું હતું કે તેણે વિશેષ અનુમતિ અરજિના માર્ગે આ સર્વોચ્ચ અદાલતનો આશરો લીધો છે, તેમજ આ નિષ્કર્ષે પહોંચ્યા પછી કે

વિશેષ અનુમતિ અરજિ દાખલ કરવા માટે અપીલકર્તાએ લીધેલા માત્ર પગલાં, સંપૂર્ણ રકમ જમા કરાવનાર ટમા સામાવાળાના પક્ષમાં વેચાણખત અમલમાં મુકવામાં અવરોધરૂપ બનવા જોઈએ નહીં. પરિણામે, રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫ સન ૨૦૦૯ માંની ઉક્ત આંતરિમ અરજી નં. ૫૦૭ સન ૨૦૧૦ મંજૂર કરવામાં આવી અને બેંકને રૂપિયા ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- ના વેચાણ મૂલ્ય માટે ટમા સામાવાળાના પક્ષમાં વેચાણખત અમલમાં મૂકવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો.

૧૩. રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ ના ચુકાદા તથા આઈ.એ. નં. ૪૩૭ ઓફ ૨૦૧૦ અને ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦ માં પસાર કરાયેલા આદેશોના વિરુદ્ધ, અપીલકર્તા આ અપીલો લઈને સમક્ષ આવ્યો છે.

૧૪. અમે અપીલકર્તા તરફથી સિનિયર એડવોકેટ શ્રી કૃષ્ણાન વેણુગોપાલ, ટમા સામાવાળા તરફથી સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શ્યામ દીવાન અને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તરફથી સિનિયર એડવોકેટ શ્રી સી.યુ. સિંહને સાંભળ્યા. અપીલકર્તા તરફથી સિનિયર એડવોકેટ શ્રી કૃષ્ણાન વેણુગોપાલે તેમની રજૂઆતોમાં સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) તથા નિયમો, ૨૦૦૨ના નિયમ ૮ અને ૯નો ઉલ્લેખ કરીને અને વર્ષ ૨૦૦૭ની રિટ અરજી નં. ૨૭૧૮૨માં વિદ્વાન એકલ ન્યાયાધીશ દ્વારા તા. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ આપવામાં આવેલ પ્રારંભિક હુકમ તરફ અમારું ધ્યાન દોર્યા પછી રજૂ કર્યું કે, વડી અદાલતના ઉક્ત હુકમના બળે કલમ ૧૩(૮)ની આવશ્યકતા તેમજ અનુરૂપ નિયમોનું યથાવત્ પાલન થઈ ગયું હતું અને વેચાણ માટેની બાહ્ય અંતિમ તારીખ પણ ઉક્ત હુકમમાં જ નિર્ધારિત

કરવામાં આવી હતી અને એકવાર ઋણી, એટલે કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨, હાઈકોર્ટે આપેલ આવી તકનો લાભ લેવામાં નિષ્ફળ ગયા પછી, તેઓ ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ અમલમાં આવેલ અંતિમ વેચાણ અંગે ફરિયાદ કરવાની પરવાનગી પામી શકતા નથી. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી કે તા. ૨૦.૦૮.૨૦૦૭ના હુકમમાં હાઈકોર્ટે પક્ષકારોને સાંભળીને ઓ.આર.ટી.એ ઓ.એ. અને એસ.એ.નો વિલંબ વિના નિકાલ કરે તેવી દિશા આપતાં જ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને રૂ. ૫૫,૦૦,૦૦૦/-ની ચુકવણી કરીને બાકીદારીનું સમાધાન કરવાની એક વિકલ્પરૂપ તક આપી હતી, જે જથ્થા સામાવાળા-બેંક દ્વારા રજૂ કરાયેલ ઓ.ટી.એસ. હતી, અને સાથે આ નિરીક્ષણ પણ કર્યું હતું કે જો સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ઉક્ત ચુકવણી કરે, તો જથ્થા સામાવાળા-બેંકે ઉક્ત રકમ પરનું વ્યાજ માફ કરવાનું વિચારવું જોઈએ.

૧૫. વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટના મુજબ, જ્યારે ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓએ તા. ૨૦.૦૮.૨૦૦૭ ના હુકમથી આપવામાં આવેલી ઉક્ત તકનો લાભ લીધો ન હતો, જેના દ્વારા તા. ૨૫.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ યોજનારી વેચાણ પ્રક્રિયા છ અઠવાડિયા માટે મુલતવી રાખવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે ત્યારબાદ ૧લા અને ૨જા સામાવાળાઓને વેચાણમાં કોઈ અનિયમિતતા અંગે ફરિયાદ કરવાની સુનાવણી આપવામાં આવી શકતી નથી. તેથી વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ એવો દાવો કરે છે કે હકીકતમાં વડી અદાલતના તા. ૨૦.૦૮.૨૦૦૭ ના ઉક્ત આદેશે, સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮)

હેઠળ જોગવાઈ મુજબ ઋણગ્રાહકોના સ્થાને આવેલા જામીનદારોના અધિકારોનો વિચાર કર્યો હતો, અને તેથી હાઈકોર્ટે આપવામાં આવેલી છ અઠવાડિયાની મુદત પૂર્ણ થયા બાદ તથા જામીનદારોની અરજી, એટલે કે, એસ.એ., ઓ.આર.ટી. દ્વારા ફગાવાયા બાદ, એટલે કે તા. ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ અમલમાં મૂકાયેલ વેચાણને સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) ના ભંગરૂપ ગણાવી શકાય નહીં.

૧૬. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં દલીલ કરી હતી કે વિવાદિત હુકમ દ્વારા વિભાગીય ખંડપીઠે સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૨૨૬ હેઠળ તેની અધિકારિતા નો ઉપયોગ કર્યો હતો, જેનો ઉપયોગ ન કરવો જોઈએ એમ આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું, કારણ કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને, જામીનદારો તરીકે, સરફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ અમલમાં આવેલી વેચાણ કાર્યવાહી સામે પોતાની ઉપચાર પ્રાપ્તિ માટે આગળ વધવાનો સંપૂર્ણ અધિકાર હતો. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં દલીલ કરી હતી કે એકવાર વેચાણ કાયદા મુજબ અમલમાં આવી અને પુષ્ટિ પામી ગયું હોય, ત્યારે માત્ર એટલા માટે કે કોઈ બીજો વ્યક્તિ વધુ ઊંચી રકમની ઓફર કરી શકે, અદાલતે પહેલેથી પુષ્ટિ પામેલા વેચાણમાં હસ્તક્ષેપ કરવો જોઈએ નહીં, કારણ કે જો પક્ષકારો દ્વારા કરવામાં આવતા આવા પ્રયત્નોને માન્ય રાખવામાં આવે તો તે કદી ન પૂર્ણ થતી બાબત બની જશે. પોતાની રજૂઆતોના સમર્થનમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે વલજી ખીમજી એન્ડ કંપની વિ. હિંદુસ્તાન નાઈટ્રો પ્રોડક્ટ (ગુજરાત)

લિમિટેડના અધિકૃત લિક્વિડેટર અને અન્ય (૨૦૦૮) ૯ એસ.સી.સી. ૨૯૯ તથા યુનાઇટેડ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. સત્યવતી ટંડન અને અન્ય (૨૦૧૦) ૮ એસ.સી.સી. ૧૧૦ ઉપર આધાર મૂક્યો હતો. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે આ દલીલ પણ કરી હતી કે કોઈપણ સ્થિતિમાં, એકવાર વિભાગીય ખંડપીઠે અંતે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને બે મહિનાની અંદર, એટલે કે ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ના રોજ અથવા તે પહેલાં, રૂપિયા ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- જમા કરાવવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો, અને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ઉક્ત શરતનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ રહ્યા હતા, ત્યારે તે હુકમ પોતે જ અમલિત થઈ ગયો અને રિટ અપીલ માટે અદાલતને કોઈ વધુ સંદર્ભ કર્યા વિના જ ફગાવાઈ ગયાઈ. વકીલના જણાવ્યા મુજબ, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા મોકેથી કરવામાં આવેલી અરજીમાં વિભાગીય ખંડપીઠે વધુ સમયવધારો આપ્યો અને ૮મા સામાવાળા દ્વારા કરવામાં આવનાર શરતી ચુકવણીમાં ફેરફાર કર્યો, તે અદાલતની સત્તાઓની બહાર હતું અને પરિણામે જમા સામાવાળા-બેંક દ્વારા અપીલકર્તાના પક્ષે પહેલેથી અમલમાં લાવવામાં આવેલ વેચાણ અંતિમ અને નિષ્કર્ષાત્મક બની ગયું. તેથી, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી હતી કે આઈ.એ. નં. ૪૩૭ ઓફ ૨૦૧૦માં વિભાગીય ખંડપીઠનો તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦નો અનુવર્તી હુકમ અને આઈ.એ. નં. ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦માં તા. ૦૮.૦૭.૨૦૧૦નો હુકમ ટકી શકશે નહીં.

૧૭. અપીલકર્તા તરફથી કરવામાં આવેલી ઉપરોક્ત રજૂઆતોના વિરોધમાં, ૮મા સામાવાળા તરફથી વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શ્યામ દીવાનની રજૂઆત છ

મુદ્દાવાળી હતી. તેમનો સ્વીકારાયેલો મુદ્દો એવો હતો અને વેચાણનું નોંધણીકરણ થાય ત્યાં સુધી તે ચથાવત્ રહે છે, અને આ સામાન્ય સિદ્ધાંત સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮)માં, નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮ અને ૯ સાથે વાંચતા, સમાવવામાં આવ્યો છે; બેંક પર ઋણાલેનારને વેચાણની તારીખ અને સમય વિશે જાણ કરવાની ફરજિયાત જવાબદારી હતી, જે આ જોગવાઈમાં અવ્યક્ત રીતે અંતર્નિહિત છે; સ્વીકાર્ય રીતે ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ યોજાયેલા વેચાણ અંગે બેંક દ્વારા કોઈ નોટિસ આપવામાં આવી નહોતી; અને, કોઈપણ સ્થિતિમાં, મૂળ નિર્ધારિત વેચાણ મુલતવી રાખવામાં આવ્યું હોવાથી નવી જાહેરનામું બહાર પાડવું આવશ્યક હતું; તેથી, વેચાણ નોટિસ ન જારી કરવાના મુદ્દે હાઈકોર્ટે કરેલો નિષ્કર્ષ સંપૂર્ણપણે યોગ્ય હતો. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી કે અંતે વડી અદાલતની વિભાગીય ખંડપીઠનો હુકમ ન્યાયસંગત હતો અને તેથી તેમાં હસ્તક્ષેપ કરવાની જરૂરિયાત ઊભી થતી નથી. વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી દીવાને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૮૮૨ (આગળ “ટી.પી. એક્ટ” તરીકે ઉલ્લેખિત) ની કલમ ૬૦ પરથી આધાર લીધો હતો અને આ અદાલતે ટી.પી. એક્ટની કલમ ૬૦માં સમાવવામાં આવેલા ગીરણદારના મુક્તિહક્ક અંગે કરેલી વ્યાખ્યા પર આધાર રાખ્યો હતો, જેનો ઉલ્લેખ નરંદાસ કારસનદાસ વિ. એસ.એ. કામતમ અને અન્ય (૧૯૭૭) ૩ એસીસી ૨૪૭ ના અહેવાલિત નિર્ણયમાં કરવામાં આવ્યો છે.

૧૮. સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) ને ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ સાથે સંબંધિત રીતે સમકક્ષ ઠેરવીને, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે રજૂ કર્યું કે વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ પહેલાં ઋણગ્રાહકને નિશ્ચિત જાણ કરવી આવશ્યક હતી, જે કલમ ૧૩(૮) ને નિયમો ૮(૬) અને ૯(૧) સાથે વાંચતાં તેમજ ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ હેઠળ પણ કાનૂની આવશ્યકતા છે. બેંક દ્વારા ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ ના રોજ જારી કરાયેલી પ્રારંભિક નોટિસનો ઉલ્લેખ કરીને, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી કે તેમાં દર્શાવાયેલ સમયગાળો ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ ઓ.આર.ટી. દ્વારા હુકમ પસાર થયા પછી અસ્તિત્વમાં રહ્યો નહોતો અને જો વેચાણ અને હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂકવાના હેતુસર તે પ્રારંભિક નોટિસને પુનર્જીવિત કરવી હોય, તો સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) હેઠળ નિર્ધારિત મુજબ ઋણગ્રાહકને અનિવાર્ય રીતે નોટિસ આપવી જ રહી હતી. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે હુકમ ૨૧ ના નિયમો ૬૪ થી ૬૯ પર પણ આધાર મૂક્યો અને રજૂ કર્યું કે સામાન્ય કાયદામાં પણ, એકવાર આવું થાય પછી આ જ આવશ્યકતા હતી, કારણ કે તે જ ગીરણદારને તેની માલિકીના મૂલ્યવાન હકને મુક્તિનો કોઈ અવસર આપ્યા વિના વેડફાઈ જવાથી સુરક્ષિત રાખવા સક્ષમ બનાવે છે.

૧૯. વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાની વસૂલાત અધિનિયમ, ૧૯૯૩ ની કલમ ૨૯ (આગળ “આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત) અને સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭,

આવકવેરાની દ્વિતીય અનુસૂચિના નિયમ ૧૫ (પ્રમાણપત્ર કાર્યવાહી નિયમો, ૧૯૬૨) (આગળ “આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨” તરીકે ઉલ્લેખિત) સાથે વાંચીને, તેના પર આધાર રાખી દલીલ કરી હતી કે સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પણ વેચાણ અમલમાં લાવવા માટે પુનઃજાહેરનામું આપવાની કાયદેસરની આવશ્યકતા છે અને, તેથી, ઉપરોક્ત આવશ્યકતાનું પાલન ન થવાને કારણે બેંક દ્વારા ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ કરાયેલ વેચાણ કાયદાની દૃષ્ટિએ અમાન્ય ઠરશે.

૨૦. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે સૂચવ્યું કે, વડી અદાલતના તા. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના ચુકાદાના આધારે ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ રૂપિયા ૧૦,૦૦,૦૦૦/- જમા કરાવવાને અનુસરી વેચાણ મુલતવી રાખ્યા બાદ, બેંકની પહેલ પર ઋણગ્રાહકને આપવામાં આવેલી એકમાત્ર જાણ તા. ૦૨.૦૨.૨૦૦૮ની હતી, જેમાં માત્ર એટલું જ જણાવવામાં આવ્યું હતું કે બેંકને બાકી રહેલી રકમ કરતાં વધારાની વધેલ રકમનું સમાયોજન કરવામાં આવ્યું છે અને તેથી, ઉક્ત નોટિસ સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ તેમજ અનુસરવા જરૂરી અન્ય વૈધાનિક જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત નહોતી અને તેથી, વડી અદાલતની દ્વિ-ન્યાયાધીશ પીઠના ચુકાદામાં દખલ કરવાની જરૂર જણાતી નથી. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે અમારી નોંધ વિવિધ આધાર તરફ દોરી, જે રિટ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવ્યા હતા, જેમાં ઋણગ્રાહકના ઉપરોક્ત દલીલો દર્શાવવામાં આવી હતી.

૨૧. શ્રી શ્યામ દીવાને કરેલી રજૂઆતોને સમર્થન આપતાં, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તરફથી હાજર શિષ્ટ સિનિયર એડવોકેટ શ્રી સી.યુ. સિંહે રજૂ કર્યું કે સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧)માં આવેલ અપ્રતિબંધક ઉપબંધને ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી અધિનિયમની કલમ ૬૦ તેમજ કલમો ૬૯ અને ૬૯અ સાથે વાંચવામાં આવે તો, તે દર્શાવે છે કે સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) હેઠળ ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી અધિનિયમની કલમ ૬૦નો અપ્રતિબંધક ઉપબંધ સંપૂર્ણ અસર અને જોર સાથે લાગુ પડે છે. શિષ્ટ સિનિયર એડવોકેટના જણાવ્યા મુજબ, જમા સામાવાળા-બેંકે વડી અદાલત સમક્ષ અન્ય બોલીદારો અંગે કોઈ ઉદ્દેખ કર્યો નહોતો અને માત્ર એટલું જ રજૂ કર્યું હતું કે અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલ બોલી ખોલવામાં આવી હતી અને તેની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી; પરંતુ આ અદાલત સમક્ષ દાખલ કરાયેલ જવાબી સોગંદનામામાં તેમણે એવું નિવેદન કર્યું કે અખબારી જાહેરખબરના અનુસંધાને બે ટેન્ડર પ્રાપ્ત થયા હતા અને અપીલકર્તા તેમાંનો એક હતો, જ્યારે બીજો એમ/એસ કેન્ટ કન્સ્ટ્રક્શન હતો. શિષ્ટ વરિષ્ઠ વકીલે વધુમાં આ પણ નિર્દેશ કર્યો કે આ અદાલત સમક્ષ બેંકે દાખલ કરેલા ઉક્ત જવાબી સોગંદનામાના પરિચ્છેદ ૩૫માં તેમણે વધુમાં જણાવ્યું હતું કે એકમાત્ર બોલીદાર હતો એવો વિભાગીય ખંડપીઠનો નિષ્કર્ષ અયોગ્ય હતો, કારણ કે ત્યાં બે બોલીદારો હતા, જેમાંથી એકે વડી અદાલતના તા. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના અગાઉના હુકમને કારણે પોતાની બોલીમાંથી પરત ખેંચી લીધી હતી. વડી અદાલત સમક્ષ અને આ અદાલત સમક્ષ બેંક તરફથી જણાવાયેલા ઉપરોક્ત હકીકતોનો ઉદ્દેખ કરીને, શિષ્ટ વરિષ્ઠ વકીલે દલીલ કરી

કે તેમાંથી ઉપજતો એકમાત્ર નિષ્કર્ષ એ હતો કે વેચાણની કાર્યવાહી ચલાવવામાં જરા પણ પારદર્શિતા નહોતી. શિષ્ટ વરિષ્ઠ વકીલે રામ કિશુન અને અન્ય વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય (૨૦૧૨) ૧૧ એસ.સી.સી. ૫૧૧ પર આધાર મૂક્યો.

૨૨. સંબંધિત પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલોને સાંભળ્યા બાદ અને આ અપીલોમાં પડકારાયેલ ચુકાદાઓ તથા આદેશો અને અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજોનું પરિશીલન કર્યા બાદ, પ્રથમ તબક્કે, અમે ટ્રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના ચુકાદા વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલ અપીલનો વિચાર કરવા ઈચ્છીએ છીએ. વિભાગીય ખંડપીઠે, વેચાણ ન્યાયસંગત અને વાજબી રીતે કરવામાં આવ્યું ન હતું અને તેનાથી ઋણગ્રાહકોના હકોનું ગંભીર ઉલ્લંઘન થયું છે એમ ઠરાવ્યા બાદ, ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ અપીલકર્તાના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ ૨૬ કર્ચુ અને ઋણગ્રાહકોને અપીલકર્તાના હિતમાં રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકની સ્થાનિક શાખા ઉપર આંકવામાં આવેલ રૂ. ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ આપી, ચુકાદાની તારીખથી બે મહિનાની અંદર તે તેને સુપરત કરવાનો નિર્દેશ આપ્યો. વધુમાં, તેવું પણ ઠરાવ્યું કે જો નિર્દેશ મુજબ ચુકવણી કરવામાં નહીં આવે, તો અપીલકર્તાના હિતમાં થયેલ વેચાણ પુષ્ટિ પામેલ ગણાશે અને ટ્રિટ અપીલ નામંજૂર થયેલ ગણાશે.

૨૩. વિભાગીય ખંડપીઠના પડકારાયેલ ચુકાદાની યોગ્યતા તપાસવા માટે, સાર્વેસ્ટી અધિનિયમની કલમ ૧૩, ખાસ કરીને તેની ઉપકલમ (૮), તેમજ

નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮ અને ૯ નો ગંભીરતાપૂર્વક વિચાર આવશ્યક છે. તેથી, અમે સારફેસી અધિનિયમની કલમો ૨(ઝેડસી), ૨(ઝેડએફ), ૧૩(૧) અને (૮), તેમજ નિયમ ૮ ની ઉપનિયમો (૧), (૩), (૫) અને (૬) તથા નિયમ ૯(૧) અહીં ઉદ્ધૃત કરવું યોગ્ય ગણીએ છીએ, જે નીચે મુજબ છે:

"૨(ઝસી) "સુરક્ષિત સંપત્તિ" નો અર્થ એવી મિલકત થાય છે જેના ઉપર સુરક્ષા હિત સર્જવામાં આવ્યું છે;

૨(ઝેડએફ) "પ્રતિભૂતિ હિત" નો અર્થ મિલકત ઉપર કોઈપણ પ્રકારનો હક, માલિકીહક અને હિત, જે કોઈપણ સુરક્ષિત ઋણદાતાના હિતમાં સર્જાયેલ હોય, એવો થાય છે અને તેમાં કલમ ૩૧ માં નિર્દિષ્ટ કરાયેલ બાબતો સિવાયનું કોઈપણ ગીરો, પ્રભાર, હાઇપોથેકેશન, સોંપણીનો સમાવેશ થાય છે;

૧૩. સુરક્ષા હિતનો અમલ. – (૧) મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ ની કલમ ૬૯ અથવા કલમ ૬૯એ માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, કોઈપણ સુરક્ષિત દેતા ના હિતમાં રચાયેલ કોઈપણ સુરક્ષા હિતનો અમલ, અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના હસ્તક્ષેપ વિના, એવો દેતા આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર કરી શકે છે.

(૮) જો સુરક્ષિત ઋણદાતાને બાકી રહેલી રકમ તેમજ તેના દ્વારા થયેલા તમામ ખર્ચ, ચાર્જ અને વ્યય, વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ માટે નક્કી કરાયેલ તારીખ પહેલાં કોઈપણ સમયે સુરક્ષિત ઋણદાતાને ચુકવવામાં આવે, તો સુરક્ષિત

ઋણદાતા દ્વારા તે સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ કરવામાં આવશે નહીં, અને તે સુરક્ષિત સંપત્તિના હસ્તાંતરણ અથવા વેચાણ માટે તેની તરફથી આગળ કોઈ પગલું લેવામાં આવશે નહીં. નિયમ ૮. અચળ સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણ અંગે. – (૧) જ્યાં સુરક્ષિત સંપત્તિ અચળ મિલકત હોય, ત્યાં અધિકૃત અધિકારી કબજાની નોટિસ આપી, જે શક્ય તેટલી નિર્ધારિત સ્વરૂપમાં તૈયાર કરાયેલ હોય, કબજો લેશે અથવા લેવડાવશે અને કબજાની નોટિસ મિલકતના બહારના દરવાજા પર અથવા મિલકતના અન્ય સ્પષ્ટ દેખાતા સ્થળે ચોંટાડી દેશે.

(૩) જો અધિકૃત અધિકારી દ્વારા અચળ સંપત્તિનો કબજો વાસ્તવમાં લેવામાં આવે, તો આવી સંપત્તિ તેની પોતાની કસ્ટડીમાં અથવા તેના દ્વારા અધિકૃત કરાયેલ અથવા નિયુક્ત કરાયેલ કોઈપણ વ્યક્તિની કસ્ટડીમાં રાખવામાં આવશે, અને એવી વ્યક્તિ પોતાની કસ્ટડીમાં રહેલી સંપત્તિની એટલી જ કાળજી રાખશે જેટલી સામાન્ય પ્રોડન્સ ધરાવતો માલિક સમાન પરિસ્થિતિઓમાં આવી સંપત્તિની રાખે.

(૫) નિયમ ૯ ના ઉપનિયમ (૧) માં ઉલ્લેખિત અસ્થાવર મિલકતનું વેચાણ અમલમાં મુકતા પહેલાં, અધિકૃત અધિકારીએ માન્યતાપ્રાપ્ત મૂલ્યાંકનકાર પાસેથી મિલકતનું મૂલ્યાંકન મેળવવું પડશે અને સુરક્ષિત કરજદાતા સાથે પરામર્શ કરીને મિલકતની અનામત કિંમત નક્કી કરવી પડશે અને આવી અસ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિનો સંપૂર્ણ ભાગ અથવા તેનો કોઈપણ ભાગ નીચે દર્શાવેલ પૈકીની કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા વેચી શકશે: –

(એ) આવા સુરક્ષિત સંપત્તિઓ સાથે વ્યવહાર કરતા અથવા આવી સંપત્તિઓ ખરીદવામાં અન્ય રીતે રસ ધરાવતા વ્યક્તિઓ પાસેથી ભાવપત્રકો મેળવીને; અથવા

(બી) જાહેર જનતાથી ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને;

(સી) જાહેર હરાજી યોજીને; અથવા

(ડી) ખાનગી કરાર દ્વારા.

(ફ) ઉપનિયમ (પ) હેઠળ સ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ કરવા માટે અધિકૃત અધિકારીએ ઋણગ્રાહી ને ત્રીસ દિવસની નોટિસ તામિલ કરવી.

પરંતુ શરતે કે જો આવા સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણની પ્રક્રિયા જાહેર જનતામાંથી ટેન્ડરો આમંત્રિત કરીને અથવા જાહેર હરાજી યોજીને કરવામાં આવી રહી હોય, તો સુરક્ષિત લેણદાર પૂરતી પ્રસારિત થતી સ્થાનિક ભાષાની એક સહિત બે અગ્રણી અખબારોમાં જાહેર સૂચના પ્રકાશિત કરાવશે. વેચવામાં આવનાર સ્થાવર મિલ્કતનું વર્ણન, જેમાં સુરક્ષિત લેણદારને જાણીતા બોજાઓની વિગતોનો સમાવેશ થાય છે;

(બી) જેની વસૂલાત માટે મિલકત વેચવાની છે તે સુરક્ષિત ઋણ;

(સી) અનામત કિંમત, જેના કરતાં ઓછી કિંમતે મિલ્કત વેચી શકાશે નહીં;

(ડી) જાહેર હરાજીનો સમય અને સ્થળ અથવા તે પછીનો સમય કે જે પછી અન્ય કોઈ પદ્ધતિથી વેચાણ પૂર્ણ કરવામાં આવશે;

(ઈ) ગીરવે લીધેલા લેણદાર દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવી બાચનાની રકમ જમા કરવી;

{ચ) અધિકૃત અધિકારી ખરીદદારને સંપત્તિના સ્વરૂપ અને મૂલ્યનો નિર્ણય કરવા માટે જાણવું મહત્વપૂર્ણ ગણતા હોય તેવી કોઈપણ અન્ય બાબત. નિયમ ૯. વેચાણનો સમય, વેચાણ પ્રમાણપત્રનું ઇસ્યુ કરવું અને કબજાનો હવાલો સોંપવો, વગેરે. –

(૧) ઉપનિયમ (૬) ના પ્રાવધાનમાં ઉલ્લેખિત મુજબ વેચાણ અંગેની જાહેર સૂચના અખબારોમાં પ્રસિદ્ધ થયેલ તારીખથી ત્રીસ દિવસ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં અથવા વેચાણની સૂચના ઋણગ્રાહકને બજાવવામાં આવી હોય તે પહેલાં, આ નિયમો હેઠળ સ્થાવર સંપત્તિનું કોઈ વેચાણ કરવામાં આવશે નહીં.

૨૪. કલમ ૧૩(૧) હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે સુરક્ષિત ધિરાણદાતાના પક્ષે સર્જાયેલ કોઈપણ સુરક્ષા હિત આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર તેવા ધિરાણદાતા દ્વારા અદાલત અને ટ્રિબ્યુનલના હસ્તક્ષેપ વિના અમલમાં મૂકી શકાય છે. કલમ ૧૩(૧) માં સમાવાયેલ આરંભિક શબ્દસમૂહમાં આવેલ અવરોધક જોગવાઈ, જેમ કે ધિરાણગ્રાહકો તરફથી હાજર થયેલા સિનિયર એડવોકેટ શ્રી સિંહે નિર્દેશ કર્યો છે, તે ટી.પી. અધિનિયમની

કલમ ૬૯ અથવા કલમ ૬૯એ પૂરતી મર્યાદિત છે. કલમ ૧૩(૧) માં નોંધ લેવા જેવી ઉપરોક્ત કાનૂની અડચણ સિવાય, વધુ મહત્વપૂર્ણ લક્ષણ એ નોંધવા જેવું છે કે સુરક્ષિત ધિરાણદાતાના પક્ષે સર્જાયેલ કોઈપણ સુરક્ષા હિતનો અમલ કરવાના હેતુસર સુરક્ષિત ધિરાણદાતાને અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના હસ્તક્ષેપ વિના સ્વતંત્ર સત્તા અપાઈ છે. ઉક્ત ઉપકલમમાં સમાવાયેલ એકમાત્ર અન્ય સંબંધિત પાસું એ છે કે એવો અમલ આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અનુસાર હોવો જોઈએ. તેથી, કલમ ૧૩(૧) નું વાચન સ્પષ્ટપણે એ અસર દર્શાવે છે કે એક તરફ કોઈપણ સુરક્ષિત ધિરાણદાતાને તેના પક્ષે સર્જાયેલ સુરક્ષિત સંપત્તિનો અમલ કોઈપણ અદાલતી કાર્યવાહીનો આશરો લીધા વગર અથવા ટ્રિબ્યુનલનો સંપર્ક કર્યા વગર પોતે જ કરવાનો અધિકાર હોઈ શકે છે, પરંતુ એવો અમલ સરફેસી અધિનિયમની અન્ય જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત હોવો જોઈએ.

૨૫. કલમ ૧૩(૧) માં સમાવાયેલ ઉક્ત શરતને ધ્યાનમાં રાખીને, સુરક્ષા હિતના સંદર્ભમાં ;;મારા સિક્યોર્ડ કેડિટર ના હિતમાં સર્જાયેલા અધિકારના અમલીકરણ સમયે પૂર્ણ કરવાનાં અન્ય કયા કાયદાકીય આવશ્યકતાઓ છે, તેનું પરીક્ષણ કરવું પડશે. કારણ કે અમે ઋણગ્રાહકો દ્વારા ગીરવે મૂકવામાં આવેલી મિલ્કતના વેચાણ સાથે સંબંધિત છીએ, તેથી હાલ માટે, બેંકના હિતમાં સર્જાયેલ સમતાધારિત ગીર્વા સંબંધિત અમલીકરણના ઉપાય સિવાય, અમલીકરણના અન્ય કોઈ સ્વરૂપ અથવા પદ્ધતિને અમે અલગ રાખીએ છીએ. તે હેતુસર, અમને જણાય છે કે કલમ ૧૩ ની ઉપકલમ (૮) પ્રાસંગિક રહેશે.

૨૬. તેથી, ઉપકલમ (૮) નું સાવધાનીપૂર્વક વાચન કરવું આવશ્યક છે, જેથી તેમાં સંકળાયેલ કાનૂની મુદ્દો તથા ઉક્ત જોગવાઈ અંગે સંબંધિત વકીલોએ કરેલી રજૂઆતોનું મૂલવણ કરી શકાય. ઉપકલમ (૮) નું સાદું વાચન દર્શાવે છે કે ઉધારલેનાર વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ માટે નક્કી કરાયેલ તારીખ પહેલાં કોઈપણ સમયે સુરક્ષિત લેણદારને બાકી રકમ સાથે સુરક્ષિત લેણદારે વહન કરેલ તમામ ખર્ચ, ચાર્જીસ અને ખર્ચાઓ ચૂકવી શકે છે. ઉક્ત જોગવાઈમાં નિર્ધારિત મુજબ એકવાર આવી ચુકવણી કરવામાં આવે, ત્યારે હુકમ એવો છે કે સુરક્ષિત સંપત્તિ સુરક્ષિત લેણદાર દ્વારા વેચવામાં કે હસ્તાંતરિત કરવામાં ન આવવી જોઈએ. વધુમાં, એ બાબતને પણ વધુ દઢ બનાવવામાં આવી છે કે સુરક્ષિત

સુરક્ષિત આસ્તિના હસ્તાંતરણ અથવા વેચાણ માટેનો ઋણદાતા. બાકી રકમ સાથે ખર્ચ, શુલ્ક વગેરેનો સમાવેશ કરતી રકમનું ટેન્ડર દેવેદોર દ્વારા કરવામાં આવે તેવી પરિસ્થિતિમાં નક્કી કરાયેલ શરત એ હશે કે, જો આપું ટેન્ડર વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ માટે નક્કી કરાયેલ તારીખ પહેલાં કરવામાં આવે, તો સુરક્ષિત ઋણદાતાએ વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અસરકારક બનાવવા માટેના આગળના તમામ પગલાં બંધ કરવા જોઈએ. તે સિવાય, હસ્તાંતરણ અથવા વેચાણ માટે પણ કોઈ વધુ પગલું લેવું જોઈએ નહીં. ઉક્ત ઉપકલમ (૮) માં સમાવિષ્ટ શરતોનું અમે ઊંડાણપૂર્વક વિશ્લેષણ કરીએ ત્યારે અમને જણાય છે કે સુરક્ષિત આસ્તિના માલિક એવા ઋણગ્રાહી ના હિતમાં એક મૂલ્યવાન હકને માન્યતા આપવામાં આવી છે અને દઢપણે પ્રતિપાદિત કરવામાં આવ્યો છે, અને તેને એ

તક આપવામાં આવી છે કે ઉક્ત વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ થવાનું રહે તે પહેલાંના અંતિમ ક્ષણ સુધી તે વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અટકાવવા માટે તમામ પ્રયત્નો કરી શકે. ઉક્ત ઉપકલમમાં દેવેદોર ના આવા મૂલ્યવાન હકનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હોવા અંગે ધ્યાનમાં લેતાં, એ નિર્વિવાદ શબ્દોમાં કહેવું પડશે કે ઉક્ત જોગવાઈ સરફેસી અધિનિયમમાં મુખ્યત્વે ઋણગ્રાહીના હકોના રક્ષણના હેતુથી સમાવેશ કરવામાં આવી છે, કારણ કે માલિકીનો એવો હક સંવિધાનની કલમ ૩૦૦એ હેઠળ સંરક્ષિત એક સંવિધાનિક હક છે, જે હુકમ આપે છે કે કાયદાની સત્તા વિના કોઈ પણ વ્યક્તિને તેની મિલકતથી વંચિત કરવામાં નહીં આવે. તેથી, લીધેલ ઋણની માત્રા કેટલી છે અને આવા ઋણ અંગે સુરક્ષિત ઋણદાતાએ જે કોઈ ખર્ચ કે શુલ્ક વહન કર્યા હોય તે બધાથી પરે, જ્યારે બાકી રકમની વસૂલી માટે સુરક્ષિત ઋણદાતા પાસે સોંપવામાં આવેલી મિલકતને કોઈ અદાલત અથવા અધિકરણનો સહારો લીધા વિના વેચાણમાં મૂકી આપવામાં આવે છે, ત્યારે સુરક્ષિત ઋણદાતા એક ટ્રસ્ટી તરીકે ઉક્ત મિલકત સાથે પોતાની મરજી મુજબ કોઈ પણ રીતે વ્યવહાર કરી શકતો નથી અને તેનો નિકાલ માત્ર સરફેસી અધિનિયમમાં નિર્ધારિત રીત મુજબ જ થઈ શકે. તેથી, ઋણદાતાએ એ સુનિશ્ચિત કરવું જોઈએ કે ઋણગ્રાહીને તે તારીખ અને સમય વિશે સ્પષ્ટ નોટિસ આપવામાં આવી હોય કે જ્યાર સુધીમાં વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂકવામાં આવશે, જેથી ઋણગ્રાહીને પોતાની મિલકત પાછી મેળવવા માટે શક્ય તમામ પગલાં લેવા જરૂરી તક પ્રાપ્ત થાય અથવા ઓછામાં ઓછું એ સુનિશ્ચિત થાય કે વેચાણની પ્રક્રિયામાં સુરક્ષિત આસ્તિને

મહત્તમ લાભ પ્રાપ્ત થાય અને સુરક્ષિત ઋણદાતા અથવા સરફેસી અધિનિયમ હેઠળ આરંભિત કાર્યવાહીથી લાભ મેળવનાર કોઈપણ અન્ય વ્યક્તિને અયોગ્ય લાભ ન થાય. વધુમાં, સર ફે સી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) હેઠળ, સુરક્ષિત ઋણદાતાને અદાલત અથવા અધિકરણનો સહારો લીધા વિના મિલકતનું વેચાણ કરવાનો મુક્ત અધિકાર આપવામાં આવ્યો છે.

૨૭. તેથી, સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓમાં, ખાસ કરીને કલમ ૧૩(૮) હેઠળ સમાવિષ્ટ શરતોના બળે, કોઈપણ સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ, ઉધારકર્તાને એવા વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણનો સમય અને તારીખ અંગે યથાવિધિ જાણ કર્યા વગર થઈ શકતું નથી, જેથી ઉધારકર્તા તમામ ખર્ચ, ચાર્જ અને ખર્ચાઓ સહિત સુરક્ષિત ઋણદાતાની બાકી રકમ ચૂકવી શકે અને ઉક્ત કાનૂની આવશ્યકતાનું પાલન કર્યા વગર કરવામાં આવેલું આવું કોઈપણ વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ બંધારણીય ઉલ્લંઘન ગણાશે અને અંતિમ વેચાણને રદબાતલ કરી દેશે.

૨૮. એકવાર ઉક્ત કાનૂની સ્થિતિ નિશ્ચિત થઈ જાય, ત્યારબાદ નિયમ ૮ અને ૯માં સમાવેશ પામેલ વૈધાનિક જોગવાઈઓનું પણ પરીક્ષણ કરવું જરૂરી બને છે, કારણ કે ઉક્ત નિયમો સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) થી (૪) હેઠળની કાર્યવાહી જારી થયા પછી વેચાણનો આશ્રય લેતી વખતે સુરક્ષિત ઋણદાતાએ અનુસરવાની પ્રક્રિયા નિર્ધારિત કરે છે. નિયમ ૯(૧) હેઠળ એવી જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે નિયમો હેઠળ કોઈ સ્થાવર મિલકતનું વેચાણ, નિયમ ૮ના

ઉપનિયમ (૬)ના પ્રાવધાનમાં ઉલ્લેખિત મુજબ અખબારોમાં વેચાણની જાહેર નોટિસ પ્રસિદ્ધ થયેલી તારીખથી અથવા વેચાણની નોટિસ ઋણાલેનારને બજાવવામાં આવેલી તારીખથી ૩૦ દિવસ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં કરવામાં ન આવવું જોઈએ. ઉપનિયમ

નિયમ ૮નું (૬) ઉપનિયમ ફરીથી એવું દર્શાવે છે કે અધિકૃત અધિકારીએ સ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણ માટે ઋણગ્રાહકને ૩૦ દિવસની નોટિસ બજાવવી જોઈએ. નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૬) અને નિયમ ૯ના ઉપનિયમ (૧) ને સાથે વાંચતાં, સ્થાવર સુરક્ષિત સંપત્તિનું કોઈપણ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે ૩૦ દિવસનો સ્પષ્ટ અંતર દર્શાવતી વ્યક્તિગત નોટિસ ઋણગ્રાહકને બજાવવી તે કાનૂની ફરજિયાતતા છે. એ પણ ઠેરવવામાં આવેલ છે કે વેચાણની જાહેર નોટિસ સમાચારપત્રોમાં પ્રકાશિત થયેલી તારીખથી ૩૦ દિવસ પૂર્ણ થાય તે પહેલાં કોઈ વેચાણ અમલમાં મૂકવામાં ન આવવું જોઈએ. તેથી, નિયમ ૮(૬) અને નિયમ ૯(૧) હેઠળની આવશ્યકતા ઋણગ્રાહકને ૩૦ દિવસની સ્પષ્ટ વ્યક્તિગત નોટિસ તેમજ સમાચારપત્રોમાં પ્રકાશનના માર્ગે જાહેર નોટિસ — બંનેનો વિચાર કરે છે. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, સમાચારપત્રમાં પ્રકાશન દ્વારા ૩૦ દિવસની સ્પષ્ટ નોટિસ આપવાની હોવી જોઈએ, અને કારણ કે નિયમ ૯(૧) એ પણ કહે છે કે આવી વેચાણ નોટિસ નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૬) ની પરંતુક કલમ મુજબ હોવી જોઈએ, નિયમ ૮(૬) હેઠળ નિર્ધારિત મુજબ ઋણગ્રાહકને પણ ૩૦ દિવસની સ્પષ્ટ નોટિસ સુનિશ્ચિત થવી જોઈએ. તેથી,

નિયમ ૯(૧) માં આવેલા 'અથવા' શબ્દને 'અને' તરીકે વાંચવો જોઈએ, કારણ કે માત્ર એ જ સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) સાથે સુસંગત રહેશે.

૨૯. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૬) ની જોગવાઈ સાથે જોડાયેલ ઉપબંધમાં સમાવાયેલા અન્ય નિર્દેશો અખબારી પ્રકાશનમાં દર્શાવવાની વિગતો સાથે સંબંધિત છે, જેમાંથી એક સ્થાનિક વિસ્તારમાં પૂરતી પ્રસારિતતા ધરાવતી 'સ્થાનિક ભાષા'માં હોવો જોઈએ અને તેમાં વેચાણની શરતો દર્શાવેલી હોવી જોઈએ. વેચાણની શરતો દર્શાવતી વખતે, તેમાં વેચવામાં આવનારી અચળ મિલકતનું વર્ણન, સુરક્ષિત દેવાદારને જાણીતા ભારણો, જે સુરક્ષિત દેવું વસૂલ કરવા માટે મિલકત વેચવાની છે તે, અનામત કિંમત કે જેના નીચે વેચાણ અમલમાં મૂકી શકાય નહીં, જાહેર હરાજીનો સમય અને સ્થળ અથવા અન્ય કોઈ પણ રીતથી વેચાણ પૂર્ણ થશે તે સમય, જમા કરાવવાની બચાનાની રકમ તથા અધિકૃત અધિકારી ખરીદનારને મિલકતના સ્વરૂપ અને મૂલ્યનો અંદાજ લગાવવા માટે જાણવું જરૂરી માને તેવી અન્ય વિગતો સમાવવી જોઈએ.

૩૦. અચલ સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણનો આશરો લેતી વખતે આવી વિગતવાર પ્રક્રિયા નિયમો ૮ અને ૯(૧) હેઠળ નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે. અમારી વિચારપૂર્વકની મતે, તેનાથી સિદ્ધ કરવાના બે હેતુઓ છે. પ્રથમ તો, જેમ કે અમે અગાઉથી જ જણાવ્યું છે, કલમ ૧૩(૮) સાથે નિયમ ૮(૬) અને ૯(૧)નું સંયુક્ત વાચન કરતાં તેમાં રહેલી જોગવાઈના બળે, માલિક/ઉધારકર્તાને તે તારીખ અને સમય પહેલાં ૩૦ દિવસની સ્પષ્ટ સૂચના હોવી જોઈએ કે જ્યારે

સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ કરવામાં આવનાર હોય, કારણ કે એ જથી માલિક/ઉધારકર્તા તે તારીખ અને સમય પહેલાં સુરક્ષિત લેણદારે બાકી રકમ અદા કરીને પોતાની માલિકી જાળવી રાખવા માટેના તમામ પ્રયાસો કરી શકે. બીજું, જ્યારે અચલ મિલકતરૂપ આવી સુરક્ષિત સંપત્તિ વેચાણ માટે મૂકવામાં આવે, ત્યારે ઇચ્છુક ખરીદદારોને તે મિલકતનું સ્વરૂપ, તે મિલકત સંબંધિત જવાબદારીની વ્યાપ્તિ, તે મિલકત પરના અન્ય કોઈ પણ બોજા, એવી લઘુત્તમ કિંમત જેના કરતાં ઓછી કિંમતની બોલી મૂકી શકાતી નથી, અને ઉધારકર્તાની સુરક્ષિત લેણદાર પ્રત્યેની કુલ જવાબદારીની જાણ હોવી જોઈએ. ઉપનિયમ (૬) ના પરંતુકમાં પણ એવો ઉલ્લેખ છે કે પ્રકાશન કરતાં વખતે અન્ય કોઈ મહત્વપૂર્ણ પાસું પણ જાહેર કરવું જોઈએ; તેથી તેનો અર્થ એટલો જ થાય છે કે ઇચ્છુક ખરીદદારે વેચાણ માટે મૂકવામાં આવેલી મિલકત વિશેની સંપૂર્ણ વિગતો જાણવી જોઈએ, જેથી બાદમાં બોલીદારો દ્વારા પ્રશ્નાધીન સંપત્તિ સાથે સંકળાયેલા પરિબળો વિશે અજાણ હોવાનો કોઈ પણ સંભવિત દાવો નિવારી શકાય. જેમ તે હોય તેમ, સર્વોપરી હેતુ એ છે કે ઉધારકર્તાને તેની માલિકીના હક્કને સુરક્ષિત રાખવા માટે પૂરતો સમય અને તક અપાય, ભલે તે વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણની તારીખ અને સમય પહેલાં લેણદારને બાકી રકમ અદા કરીને હોય, અથવા એ સુનિશ્ચિત કરીને હોય કે સુરક્ષિત સંપત્તિને મહત્તમ કિંમત પ્રાપ્ત થાય અને ઉધારકર્તા જે નબળી પરિસ્થિતિમાં મુકાયેલો છે તેનો કોઈને લાભ ઉઠાવવાની મંજૂરી ન મળે.

૩૧. આ તબક્કે, નિયમ ૮(૧) થી (૩) અને ખાસ કરીને ઉપનિયમ (૩) નો પણ ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે, જેથી કબજો લેવાયેલ સુરક્ષિત સંપત્તિ પ્રત્યે સુરક્ષિત ધિરાણકર્તાની જવાબદારી નોંધાવી શકાય. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૧) હેઠળ, કબજો લેવાનો જે નિર્ધારિત પ્રકાર છે, તે મુજબ કબજાની નોટિસ કયા બંધારણમાં ઉધારકર્તાને જારી કરવી તે ઠેરવવામાં આવેલ છે. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૨) હેઠળ ફરીથી એવું દર્શાવવામાં આવ્યું છે કે ઉપનિયમ (૧) મુજબ નિર્ધારિત કબજાની નોટિસ સુરક્ષિત ધિરાણકર્તાએ કેવી રીતે પ્રસિદ્ધ કરવી, અને તે બે અગ્રણી અખબારોમાં પ્રકાશિત કરાવવાની રહેશે, જેમાંથી એક સ્થાનિક ભાષાના અખબારમાં હોવી જોઈએ અને તેનો તે વિસ્તારમાં પૂરતો પ્રસાર હોવો જોઈએ; તેમજ આવું પ્રકાશન કબજો લેવાના આશયથી સાત દિવસ પૂર્વે કરવામાં આવેલું હોવું જોઈએ. નિયમ ૮ નું ઉપનિયમ (૩) વાસ્તવમાં, તેના અધિકૃત અધિકારી દ્વારા કબજો વાસ્તવમાં લીધા પછી, સુરક્ષિત ધિરાણકર્તા પર વધુ કઠોર જવાબદારી આરે છે. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૩) હેઠળ, સુરક્ષિત ધિરાણકર્તા દ્વારા કબજામાં લેવાયેલ મિલ્કત તેની પોતાની કસ્ટડીમાં અથવા તેના દ્વારા અધિકૃત કરાયેલ અથવા નિયુક્ત કરાયેલ વ્યક્તિની કસ્ટડીમાં રાખવી જોઈએ, અને એવું ઠેરવવામાં આવેલ છે કે કબજો ધરાવતી એવી વ્યક્તિએ પોતાની કસ્ટડીમાં રહેલી મિલ્કતની એટલી જ કાળજી લેવી જોઈએ જેટલી સામાન્ય સાવચેતી ધરાવતો માલિક સમાન પરિસ્થિતિઓમાં એવી મિલ્કતની લેતો હોય. આવી આવશ્યકતાનો મૂળભૂત હેતુ એ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે કે કાયદાને ઓળખાતી રીતથી એવો હક હસ્તાંતરિત ન થાય ત્યાં સુધી, કોઈપણ

પરિસ્થિતિમાં માલિકના હકોનું ઉલ્લંઘન ન થાય. માત્ર એટલા માટે કે સારફેસી અધિનિયમ અને નિયમો સુરક્ષિત ધિરાણકર્તાને માલિકની એવી અચલ મિલ્કતનો કબજો લેવા અને ઉધારકર્તાના સુરક્ષિત દેવાની વસૂલીના હેતુસર તેને વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ દ્વારા વ્યવહાર કરવાની સત્તા આપે છે, તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે આવી વિશાળ સત્તાનો ઉપયોગ મનસ્વી રીતે અથવા મનફાવે તે રીતે કરીને ઉધારકર્તાને અતિશય હાનિ પહોંચાડવામાં આવે.

૩૨. નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (જ) હેઠળ વધુમાં એવું ઠેરવવામાં આવેલ છે કે સત્તાધિકૃત અધિકારીએ સુરક્ષિત સંપત્તિના જતન અને સંરક્ષણ માટે પગલાં લેવા જોઈએ અને જરૂરી હોય તો તે વેચાઈ જાય અથવા અન્ય રીતે નિકાલ થાય ત્યાં સુધી તેનું વીમાકરણ પણ કરવું જોઈએ. ઉપનિયમ (જ) સર્વ સુરક્ષિત સંપત્તિઓને, ભલે તે જંગમ હોય કે અચલ, નિયમિત કરે છે અને સત્તાધિકૃત અધિકારી પર સુરક્ષિત સંપત્તિના જતન અને સંરક્ષણ માટે પગલાં લેવાની વધુ જવાબદારી નિર્મિત કરે છે અને તે હેતુસર આવી સંપત્તિઓનું વીમાકરણ પણ કરી શકે છે, જ્યાં સુધી તે વેચાઈ ન જાય અથવા અન્ય રીતે તેનો નિકાલ ન થાય. તેથી, નિયમ ૮ અને ૯ ના વાંચનથી, વિશેષ કરીને નિયમ ૮ ના ઉપનિયમ (૧) થી (જ) અને (ડ) તથા નિયમ ૯ ના ઉપનિયમ (૧) થી, તે સ્પષ્ટ થાય છે કે માત્ર એટલા માટે કે કર્જદારે સુરક્ષિત દેણદારના હિતમાં સુરક્ષિત સંપત્તિમાં સુરક્ષિત હિતનું સર્જન કર્યું છે, તો એવી સંપત્તિ, જો તે બિન-કાર્યક્ષમ સંપત્તિ બની ગઈ હોય, તો તેનું વેચાણ કે હસ્તાંતરણ કરીને અથવા સહજ રીતે તેનો

નિકાલ કરીને, અથવા સારફેસી અધિનિયમ તથા ઉપરોક્ત અમારે ઉલ્લેખિત નિયમોમાં સમાવિષ્ટ નિર્દેશોનું પાલન કર્યા વિના, બેદરકારીપૂર્વક વલણ રાખીને વ્યવહાર કરી શકાય નહીં.

૩૩. સારફેસી અધિનિયમ તેમજ નિયમો, ૨૦૦૨ હેઠળના સંબંધિત કાયદાકીય ઉપબંધોનું વિશ્લેષણ કર્યા પછી, ઉપરોક્ત પાસાઓ અંગે અમારી સમક્ષ રજૂ કરાયેલા નિર્ણયોનો ઉલ્લેખ કરવો જરૂરી રહેશે, તે પહેલાં અહીંના અપીલકર્તાના પક્ષમાં વેચાણ કરી અને જમા સામાવાળા-બેંક દ્વારા ૧લા અને ૨રા સામાવાળાઓની સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણ અંગે જે રીતે કાર્યવાહી કરવામાં આવી હતી, તેની તપાસ કરવામાં આવે.

૩૪. શ્રી શ્યામ દીવાન, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે નરંદાસ કારસનદાસ (ઉપરોક્ત) ના નિર્ણય પર આધાર મૂક્યો, જેમાં ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ હેઠળ નિર્ધારિત ગીરવે મૂકિતકર્તાના અધિકારનું સ્પષ્ટ વર્ણન કરવામાં આવ્યું છે. ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ મુજબ, મૂળ રકમ ચૂકવવાપાત્ર બને ત્યાર પછી કોઈપણ સમયે, ગીરવેની રકમ યોગ્ય સમય અને સ્થળે ચૂકવવા અથવા ચૂકવણી માટે રજૂઆત કરવા પર, ગીરવે મૂકિતકર્તાને ગીરવે ગ્રહીતાને એ માંગવાનો અધિકાર છે કે ગીરવે મુકાયેલ મિલકત ગીરવે પહેલાં જે સ્થિતિમાં હતી તે મુજબના તમામ અધિકારો સાથે ગીરવે મૂકિતકર્તાને પરત કરવામાં આવે. પરંતુક હેઠળ, એકમાત્ર અવરોધ એવો રહેશે કે જો ગીરવે મૂકિતકર્તાનો એવો અધિકાર પક્ષકારોના કૃત્ય દ્વારા અથવા અદાલતના હુકમનામાથી સમાપ્ત થયેલો

હોય. ઉપરોક્ત જોગવાઈમાં ગીરવે મૂકાયેલ મિલકતની મુકિત માંગવા માટે ગીરવે મૂકિતકર્તા માટે કેટલીક અન્ય શરતો પણ નક્કી કરવામાં આવી છે. ઉક્ત જોગવાઈ અંગે વિચાર કરતાં, આ અદાલતે પરિચ્છેદ ૩૪ અને ૩૫ માં નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું. પરિચ્છેદ ૩૪ અને ૩૫ નીચે મુજબ છે: "૩૪. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી અધિનિયમની કલમ ૬૦માં અવતરીત મુકિતનો અધિકાર ગીરવે મૂકિતકર્તાને ઉપલબ્ધ રહે છે, જો સુધી તે પક્ષકારોના કૃત્યથી સમાપ્ત ન થયો હોય. ટ્રાન્સફર ઓફ પ્રોપર્ટી અધિનિયમની કલમ ૫૪ અને ભારતીય નોંધણી અધિનિયમની કલમ ૧૭નો સંયુક્ત પ્રભાવ એવો છે કે એકસો રૂપિયાથી વધુ મૂલ્ય ધરાવતી અચળ મિલકતના વેચાણ માટેનો કરાર, નોંધણી વિના, મુકિતના સમતાધિકારને સમાપ્ત કરી શકતો નથી. ભારતમાં, માત્ર હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના અમલ અને નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા ગીરવે મૂકિતકર્તાના હિતના હસ્તાંતરણની નોંધણી થવા પર જ ગીરવે મૂકિતકર્તાનો મુકિતનો અધિકાર સમાપ્ત થશે. ગીરવેના દસ્તાવેજમાં અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના વેચાણ કરવાની સત્તા આપવામાં આવી હોય માત્ર એટલા કારણે ગીરવે મૂકિતકર્તા તેનો મુકિતનો અધિકાર ગુમાવતો નથી. મુકિતના અધિકારનો લોપ એવી સત્તા પ્રદાન કરનાર દસ્તાવેજ પછીનો હોવો આવશ્યક છે. મુકિતનો અધિકાર અવધિ પૂર્ણ થવાથી સમાપ્ત થતો નથી. માત્ર વેચાણના કરારથી મુકિતનો સમતાધિકાર સમાપ્ત થતો નથી

૩૫. ગીર્ણાદાતાનો મુકિતપ્રાપ્તિનો અધિકાર ગીર્ણાગ્રાહક દ્વારા નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી વેચાણ પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી અસ્તિત્વમાં રહેશે. ઇંગ્લેન્ડમાં

મિલકતનું વેચાણ કરાર દ્વારા થાય છે, પરંતુ આપણા દેશમાં એવું નથી. મૂળ રકમની ચૂકવણી કરવાની માંગ કરતી લેખિત નોટિસ ગીર્ણદાતા ઉપર બજાવવામાં ન આવે ત્યાં સુધી અને ત્યારબાદ જ વેચાણ કરવાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવામાં આવશે. વધુમાં, મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૬૯(૩) દર્શાવે છે કે, જ્યારે આવી સત્તાનો કથિત ઉપયોગ કરીને વેચાણ કરવામાં આવ્યું હોય, ત્યારે વેચાણને અધિકૃત કરવા માટે કોઈ પ્રસંગ ઉપસ્થિત થયો નહોતો એવા આધારે ખરીદનારનો હક પડકારપાત્ર રહેશે નહીં. તેથી, નોંધણી દ્વારા વેચાણ પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી ગીર્ણદાતા પોતાનો મુક્તિપ્રાપ્તિનો અધિકાર ગુમાવતો નથી."

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો)

૩૫. ઉપરોક્ત પરિણેદોના વાંચન પરથી, અમે તેવો નિર્ણયનો આધાર નિર્ધારિત કરી શકીએ છીએ કે ગીરણ દસ્તાવેજમાં અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના વેચાણ કરવાની સત્તા માત્ર આપવામાં આવી હોવાને કારણે જ ગીરણદારને મુક્તિનો તેનો અધિકાર વંચિત થતો નથી; મુક્તિના અધિકારનો લોપ એવી સત્તા પ્રદાન કરનારા દસ્તાવેજ પછીનો હોવો જરૂરી છે; અવધિ પૂર્ણ થતાં જ મુક્તિનો અધિકાર લુપ્ત થતો નથી; વેચાણના માત્ર કરારથી મુક્તિની સમતાધિકારિતાનો લોપ થતો નથી; અને ગીરણદારનો મુક્તિનો અધિકાર ગીરણગ્રાહકે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા વેચાણ પૂર્ણ ન કરે ત્યાં સુધી અખંડિત રહે છે. નિર્ણયનો આધારનો અર્થ એ પણ છે કે મુખ્ય રકમની ચૂકવણીની માંગ કરતી લેખિત

નોટિસ ગીરણદારને તામિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ કરવાની સત્તાનો ઉપયોગ કરવો જોઈએ નહીં. નિશ્ચિતપણે, ઉપરોક્ત કાનૂની સિદ્ધાંત આ અદાલતે કલમ દિવાણનું અર્થઘટન કરતી વખતે પ્રતિપાદિત કર્યો હતો; તેમ છતાં, સંબંધિત નિયમો સાથે વાંચવામાં આવતા સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સુરક્ષિત ઋણદાતાના હિતમાં સુરક્ષિત હિતરૂપે સર્જાયેલ સુરક્ષિત સંપત્તિના વેચાણના સંદર્ભમાં પણ ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો લાગુ કરતાં કોઈ ભેદ દર્શાવી શકાય એવો અમને દેખાતો નથી. અમે આપું તેથી કહીએ છીએ કે, ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ લાગુ કરીને ગીરણની મુક્તિ સંબંધિત સિદ્ધાંતો પ્રતિપાદિત કરતી વખતે પણ, આ અદાલતે એવી પરિસ્થિતિ ધ્યાનમાં લીધી હતી જેમાં ગીરણ દસ્તાવેજમાં અદાલતના હસ્તક્ષેપ વિના ગીરણ મિલ્કતના વેચાણનો આશ્રય લેવાની જોગવાઈ હોય. તે પરિસ્થિતિ ધ્યાનમાં રાખીને એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે ગીરણ દસ્તાવેજમાં ઉલ્લેખિત અવધિ પૂર્ણ થવાથી જ મુક્તિનો અધિકાર લુપ્ત થતો નથી. એ પણ જણાવાયું હતું કે વેચાણના માત્ર કરારથી મુક્તિની સમતાધિકારિતાનો લોપ થતો નથી, અને સૌથી મહત્વનો તથા પ્રાણપ્રદ સિદ્ધાંત એવો પ્રતિપાદિત થયો હતો કે ગીરણદારનો મુક્તિનો અધિકાર ગીરણગ્રાહકે નોંધાયેલ દસ્તાવેજ દ્વારા વેચાણ પૂર્ણ ન કરે ત્યાં સુધી અખંડિત રહે છે. એવું પણ જણાવાયું હતું કે મુખ્ય રકમની ચૂકવણીની માંગ કરતી લેખિત નોટિસ ગીરણદારને તામિલ કરવામાં ન આવે ત્યાં સુધી વેચાણ પૂર્ણ થયું છે એમ માનવામાં આવી શકતું નથી. તેથી એવો નિષ્કર્ષ નોંધાયો હતો કે વેચાણનું નોંધણી દ્વારા સમાપન ન થાય ત્યાં સુધી ગીરણદાર મુક્તિનો અધિકાર ગુમાવતો

નથી. એ પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું હતું કે મિલકત વેચતી વખતે ગીરણગ્રાહક ગીરણદારના પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરતો હશે એવું સૂચવવું ભૂલભર્યું છે.

૩૬. જ્યારે અમે ઉપર જણાવાયેલા સિદ્ધાંતોને, લાગુ પડતા સંબંધિત નિયમો સાથેના સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ સુરક્ષિત ઋણદાતાના હિતમાં સુરક્ષિત સંપત્તિમાં સર્જાયેલા સુરક્ષિત હિત અંગે, ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ના સંદર્ભ સાથે લાગુ કરીએ છીએ, ત્યારે કલમ ૧૩(૧) હેઠળ સુરક્ષિત ઋણદાતાને અદાલત અથવા ટ્રિબ્યુનલના હસ્તક્ષેપ વિના વેચાણનો આશ્રય લેવા માટે મુક્ત હસ્ત આપવામાં આવ્યો છે. જોકે, કલમ ૧૩(૮) હેઠળ સ્પષ્ટપણે ઠેરવવામાં આવેલ છે કે ગીરણદાર, એટલે કે ઋણગ્રાહી, જેને અન્યથા દેવાદાર પણ કહેવાય છે, વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ પૂર્વે બધી બાકી રકમની ચુકવણી રજૂ કરીને મિલકતનું વિમોચન કરાવવાનો પોતાનો પૂર્ણ હક જાળવી રાખે છે. કલમ ૧૩ની ઉપકલમ (૮) હેઠળ, જેમ અગાઉ નોંધ્યું છે, જ્યારે ઋણગ્રાહી દ્વારા વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ પૂર્વેના અંતિમ ક્ષણે આવી રજૂઆત કરવામાં આવે, ત્યારે સુરક્ષિત ઋણદાતા દ્વારા સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ કે હસ્તાંતરણ કરવામાં આવવું જોઈએ નહીં. ઉક્ત ઉપકલમમાં એ પણ જણાવવામાં આવ્યું છે કે તે સુરક્ષિત સંપત્તિના હસ્તાંતરણ અથવા વેચાણ માટે સુરક્ષિત ઋણદાતા દ્વારા કોઈ આગળનું પગલું લેવાય નહીં. સર્વ પ્રકારની ગીરણીઓ અંગે સામાન્ય સ્વરૂપ ધરાવતી ટી.પી. અધિનિયમની કલમ ૬૦ના સંદર્ભે પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંતો, સુરક્ષિત ઋણદાતાના હિતમાં સર્જાયેલ સુરક્ષિત સંપત્તિમાં સુરક્ષિત

હિત બાબતે લાગુ પડી શકતા નથી એવું કહેવા માટે અમને કોઈ કારણ જણાતું નથી, કારણ કે ઉપરોક્ત તમામ સિદ્ધાંતો સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ દેવાદાર અને સુરક્ષિત ઋણદાતા વચ્ચેના વ્યવહારમાં સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે.

૩૭. માર્શિયા કેમિકલ્સ લિ. અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને અન્ય, (૨૦૦૪) ૪ એસીસી ૩૧૧ ના નિર્ણય પર પણ આધાર મુકવામાં આવ્યો હતો. પરિચ્છેદ ૫૪ માં, સુરક્ષિત ધિરાણદાતાની તરફથી ઉઠાવવામાં આવેલ આ વિવાદ અંગે વિચાર કરતાં કે મુક્તિનો અધિકાર માત્ર ત્યારે જ ગીરણદારને ઉપલબ્ધ રહેશે જો સુરક્ષિત ધિરાણદાતા મુજબ બાકી રકમ જમા કરવામાં આવે, આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

૫૪ શ્રી સિબલ, જોકે, રજૂ કરે છે કે મિલકતનું પરિમોચન કરવા માટે ગીર્વે સુરક્ષિત દેનદારના મતે જે બાકી રકમ હોય તે જ જમા કરાવવાની રહેશે. એવું હોઈ શકે; બાકી રકમ અંગે કંઈક તફાવત હોઈ શકે, પરંતુ એવું કહી શકાય નહીં કે મિલકતના પરિમોચનનો અધિકાર સંપૂર્ણપણે નષ્ટ થઈ ગયો છે. જ્યાં એવો કોઈ વિવાદ ન હોય તેવા કિસ્સાઓમાં આ અધિકારનો ઉપયોગ કરી શકાય અને અન્ય કિસ્સાઓમાં રકમના તફાવતનો પ્રશ્ન ખુલ્લો રાખી મિલકતના વેચાણ પહેલાં તેનો નિર્ણય કરાવી શકાય.

(અંડરલાઈનિંગ અમારું છે)

૩૮. અહીં ફરીથી અમે નિષ્કર્ષે આવીએ છીએ કે ભલે કલમ ૧૩(૮) હેઠળ મુક્તિનો પોતાનો અધિકાર વાપરતો કોઈ હોય, તો પણ રકમના અંતર સંબંધિત પ્રશ્ન ખુલ્લો રાખવો જોઈએ અને તેનો નિર્ણય અનુસરે કરીને થઈ શકે છે, પરંતુ માત્ર તે કારણસર ગીરોહકનો મુક્તિનો અધિકાર નિષ્ફળ બનાવવામાં આવી શકતો નથી. તેમાં કરાયેલા કાનૂની પ્રતિપાદનને વધુ સ્પષ્ટ કરતાં, અમે આ કહેવા ઇચ્છીએ છીએ કે આવી પરિસ્થિતિમાં ગીરવે રાખેલ સંપત્તિમાંથી બાકી રકમોની વસૂલાત માટે કોઈ પણ વેચાણનો આશ્રય લેતી વખતે સુરક્ષિત ઋણદાતાનો પ્રયત્ન અથવા ભૂમિકા એવી હોવી જોઈએ કે ગીરોહકને, જો વધુ નહીં તો ઓછામાં ઓછું, થોડી રાહત દર્શાવવામાં આવે, જેથી ઋણગ્રાહક બાકી રકમો અદા કરી શકે અને સંપત્તિ સંબંધિત બંધારણીય અધિકારથી તેને વંચિત કરવાના બદલે તે અધિકાર જળવાઈ રહે તેની ખાતરી થઈ શકે.

૩૯. રામ કિશુન (ઉપરોક્ત) માં, પરિષદ ૧૩, ૧૪ અને ૨૮ અમારા હેતુ માટે સંબંધિત છે, જે નીચે મુજબ છે:

"૧૩. નિઃસંદેહ, જાહેર નાણાંની વસૂલાત થવી જોઈએ અને વસૂલાત ત્વરિત રીતે થવી જોઈએ. પરંતુ તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે જે નાણાકીય સંસ્થાઓ માત્ર તેમની ઋણવસૂલાત સાથે જ સંબંધિત છે, તેમને સંપત્તિના દલાલોની જેમ વર્તવાની પરવાનગી આપવામાં આવે અને વધુમાં કાનૂની જોગવાઈઓના સ્પષ્ટ ઉદ્દેશ્યમાં, ગીરવે રાખેલી સંપત્તિઓનો કોઈપણ અયોગ્ય અથવા મનસ્વી રીતે નિકાલ કરવાની પરવાનગી આપવામાં આવે.

૧૪. મિલકત ધારણ કરવાનો અધિકાર સંવિધાનિક અધિકાર હોવા ઉપરાંત માનવ અધિકાર પણ છે. કોઈ વ્યક્તિને તેની મિલકતથી કાયદાની જોગવાઈઓ અનુસાર સિવાય વંચિત કરી શકાય નહીં. (જુઓ લચ્છમન દાસ વિ. જગત રામ અને સ્ટેટ ઓફ એમ.પી. વિ. નર્મદા બચાઓ આંદોલન) તેથી, કોઈની મિલકત છીનવી લેવા અથવા સુરક્ષિત સંપત્તિઓનું વિસર્જન કરવા માટેની પૂર્વશરત એ છે કે સત્તાધિકારીએ કાનૂની જોગવાઈઓનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવું જ જોઈએ.

૨૮. ઉપરોક્તને ધ્યાનમાં લેતા, કાનૂનનો સાર એવો થાય છે કે જાહેર બાકી વસૂલાત કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર કડકપણે કરવામાં આવવી જોઈએ. જામીનદારની જવાબદારી મુખ્ય દેવાદારની જવાબદારી જેટલી જ સહવિસ્તૃત હોય છે. જ્યાં એકથી વધુ જામીનદારો હોય ત્યાં બાકી રહેલી ઋણરકમ માટેની જવાબદારી જામીનદારો વચ્ચે સમાન હિસ્સામાં વહેંચવાની રહે છે. એકવાર વેચાણની પુષ્ટિ થઈ જાય પછી, જ્યાં સુધી મૂળભૂત પ્રક્રિયાત્મક ભૂલ થઈ ન હોય અથવા વેચાણ પ્રમાણપત્ર ખોટી રજૂઆત અથવા કપટ દ્વારા મેળવવામાં આવ્યું ન હોય, ત્યાં સુધી તેને રદ કરી શકાતું નથી."

(ભાર મૂક્યો)

૪૦. ઉપરોક્ત અદાલતે નિર્ધારિત કરેલા સિદ્ધાંતો પરથી એ પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે જાહેર બાકી રકમોની વસૂલી તાત્કાલિક રીતે થવી જોઈએ, તેમ છતાં તે કાયદા દ્વારા નિર્ધારિત પ્રક્રિયા અનુસાર જ થવી જોઈએ અને તે વ્યક્તિના સંપત્તિ ધારણ કરવાનો સંવિધાનિક અધિકાર તેમજ માનવ અધિકારને નિષ્ફળ બનાવતી ન

હોવી જોઈએ, અને વેચાણમાં મૂળભૂત પ્રક્રિયાત્મક ભૂલ થયેલી હોય તેવા પ્રસંગે તે રદ કરી શકાય છે.

૪૧. હાલના કેસના હકીકતો હાથ ધરતાં પહેલાં, ૮મા સામાવાળા તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી શ્યામ દીવાન દ્વારા ઉદ્દેખિત અને આધારરૂપ રાખવામાં આવેલી કેટલીક અન્ય જોગવાઈઓનો સંદર્ભ આપવો આવશ્યક છે. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭, આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯ અને આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ના નિયમ ૧૫નો ઉદ્દેખ કર્યો. ઉક્ત જોગવાઈઓનું વિગતવાર નોંધ લેવું જરૂરી છે અને તેથી, તે નીચે ઉદ્ઘૂત કરવામાં આવે છે:

"કલમ ૩૭ – અન્ય કાયદાઓના લાગુ પડવા પર પ્રતિબંધ નથી:—આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો, કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬ (૧૯૫૬ નો ૧), સિક્યોરિટીઝ કોન્ટ્રાક્ટ્સ (રેગ્યુલેશન) અધિનિયમ, ૧૯૫૬ (૧૯૫૬ નો ૪૨), સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૯૨ (૧૯૯૨ નો ૧૫), બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાની વસૂલાત અધિનિયમ, ૧૯૯૩ (૧૯૯૩ નો ૫૧) અથવા હાલમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓમાં વધારોરૂપ રહેશે અને તેના હાસરૂપ ગણાશે નહીં.

કલમ ૨૯ – કેટલીક જોગવાઈઓનો અમલ આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૧ નો ૪૩), ની બીજી અને ત્રીજી

અનુસૂચિઓની જોગવાઈઓ તથા આવકવેરા (પ્રમાણપત્ર કાર્યવાહી) નિયમો, ૧૯૬૨, જે સમયાંતરે અમલમાં હોય, તે આ અધિનિયમ હેઠળ બાકી દેવાણીની રકમને અનુસરીને, આવકવેરાને બદલે, જરૂરી ફેરફારો સાથે, શક્ય તેટલી હદ સુધી, જાણે કે ઉક્ત જોગવાઈઓ અને નિયમો તે બાબતે સંદર્ભિત હોય તેમ, લાગુ પડશે:

પરંતુ એ શરતે કે ઉક્ત જોગવાઈઓ તથા નિયમોમાં કરાયેલ મૂલ્યાંકિત વ્યક્તિ અંગેનો કોઈપણ ઉલ્લેખ આ અધિનિયમ હેઠળના સામાવાળા અંગેનો ઉલ્લેખ ગણવામાં આવશે.

અનુસૂચિ ૨ ભાગ ૧ નિયમ ૧૫ – વેચાણની મુલતવી રાખણી અથવા સ્થગન:-

(૧) કર વસૂલાત અધિકારી પોતાની વિવેકસત્તા મુજબ, અહીં નીચેની કોઈ પણ વેચાણ પ્રક્રિયાને નિર્દિષ્ટ દિવસ અને સમયે મુલતવી રાખી શકે છે; અને આવી કોઈ પણ વેચાણ પ્રક્રિયા ચલાવતો અધિકારી પોતાની વિવેકસત્તા મુજબ, આવી મુલતવી રાખવા માટેના પોતાના કારણો નોંધાવીને, વેચાણ પ્રક્રિયાને મુલતવી રાખી શકે છે:

પરંતુ શરતે કે, જ્યાં વેચાણ કર વસૂલાત અધિકારીના કચેરીમાં અથવા તેની પરિસરની હદમાં કરવામાં આવે છે, ત્યાં કર વસૂલાત અધિકારીની પરવાનગી વિના એવો કોઈ મુલતવીકરણ કરવામાં નહીં આવે.

(૨) જ્યારે સ્થાવર મિલકતનું વેચાણ ઉપનિયમ (૧) હેઠળ એક કેલેન્ડર મહિનાથી વધુ લાંબા ગાળા માટે મુલતવી રાખવામાં આવે, ત્યારે આ અનુસૂચિ હેઠળ વેચાણની નવી જાહેરાત કરવામાં આવશે, જો સુધી ચૂકકર્તા તેને છોડવા માટે સંમતિ ન આપે.

(૩) દરેક વેચાણ બંધ કરવામાં આવશે જો, હરાજીમાં લોટ અંતિમ રીતે પાડવામાં આવે તે પહેલાં, બાકી રકમ અને ખર્ચ (વેચાણના ખર્ચ સહિત) વેચાણ ચલાવતાં અધિકારીને અર્પણ કરવામાં આવે, અથવા તેની સંતોષપ્રદ રીતે એવો પુરાવો આપવામાં આવે કે આવી બાકી રકમ અને ખર્ચની રકમ વેચાણનો હુકમ કરનાર કર વસૂલાત અધિકારીને ચુકવવામાં આવી છે."

૪૨. કલમ ૩૭નું સાવધાનીપૂર્વકનું વાંચન દર્શાવે છે કે સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો, આરડીડીબી અધિનિયમની જોગવાઈઓ ઉપરાંત રહેશે. સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૫માં જણાવ્યું છે કે, હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈ પણ કાયદામાં રહેલી અસંગત કોઈ પણ બાબત હોવા છતાં, સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓને અધીક્રમણકારી અસર રહેશે. તેથી, કલમ ૩૫ અને ૩૭ને એકસાથે વાંચતાં, એવો નિષ્કર્ષ કરવો પડશે કે આરડીડીબી અધિનિયમની કોઈ પણ જોગવાઈ સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત ન હોય તેવા પ્રસંગે, બંને અધિનિયમો, એટલે કે સારફેસી અધિનિયમ અને આરડીડીબી અધિનિયમ, નો અમલ પરસ્પર પૂરક સ્વરૂપે થશે. આ સંદર્ભમાં, (૨૦૦૮) ૧ એસીસી ૧૨૫ માં

અહેવાલિત ટ્રાન્સકોર વિ. યુનિયન ઑફ ઇન્ડિયા અને અન્યના નિર્ણય પર આધાર રાખી શકાય. તેમાં પરિચ્છેદ ૬૪માં, સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭નો ઉલ્લેખ કર્યા બાદ, નીચે મુજબ જણાવવામાં આવ્યું છે.

..... અમેરિકન જ્યુરિસપ્રુડન્સ, રડી, ખંડ ૨૫, પૃષ્ઠ ૬૫૨ અનુસાર, જો હકીકતમાં માત્ર એક જ ઉપાય હોય, તો પસંદગીનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી. હાલના કેસમાં, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, એન.પી.એ. અધિનિયમ, ઓ.આર.ટી. અધિનિયમનો એક વધારાનો ઉપાય છે. બંને મળીને એક જ ઉપાય રચે છે અને, તેથી, પસંદગીનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી. સ્નેલ્સ પ્રિન્સિપલ્સ ઑફ ઇક્વિટી (૩૧મી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૧૧૯) અનુસાર પણ, ઉપાયોની પસંદગીનો સિદ્ધાંત માત્ર ત્યારે જ લાગુ પડે છે જ્યારે પસંદગીના સમયે વિવાદકારોને બે કે તેથી વધુ સહઅસ્તિત્વ ધરાવતા ઉપાયો ઉપલબ્ધ હોય અને તે પરસ્પર વિરુદ્ધ તથા અસંગત હોય. કોઈપણ સ્થિતિમાં, આ બે ઉપાયો વચ્ચે ન તો કોઈ વિરોધાભાસ છે અને ન તો કોઈ અસંગતતા છે; તેથી, પસંદગીના સિદ્ધાંતનો કોઈ ઉપયોગ નથી.

(ભાર આપવામાં આવ્યો)

૪૩. કલમ ૩૭ ના વાંચનથી જણાય છે કે સારફેસી અધિનિયમનો અમલ આરડીડીબી અધિનિયમની જોગવાઈઓ ઉપરાંત થશે અને તેનાથી વિરુદ્ધ નહીં હોય. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, તે આરડીડીબી અધિનિયમની જોગવાઈઓના પ્રભાવને કોઈ પણ રીતે રદબાતલ કરશે નહીં, નષ્ટ કરશે નહીં અથવા ક્ષતિગ્રસ્ત

કરશે નહીં. ઉપર દર્શાવેલ કાનૂની નિવેદનથી અમને આ કારણે પણ બળ મળે છે કે ઉક્ત કલમનું શીર્ષક પણ એ સ્પષ્ટ કરે છે કે કલમ ૩૭ નો પ્રભાવ એવો રહેશે કે સારફેસી અધિનિયમ હેઠળ સમાયેલ જોગવાઈઓ ઉપરાંત, તે અધિનિયમ હેઠળ શરૂ કરાયેલ કાર્યવાહીઓના સંદર્ભમાં, પક્ષકાર માટે કલમ ૩૭ માં ઉલ્લેખિત અન્ય અધિનિયમોની જોગવાઈઓનો આશરો લેવો યોગ્ય રહેશે, અર્થાત્ કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬, સિક્યોરિટીઝ કોન્ટ્રાક્ટ્સ (રેગ્યુલેશન) અધિનિયમ, ૧૯૫૬, સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૯૨, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાની વસૂલી અધિનિયમ, ૧૯૯૩, અથવા તે સમયે અમલમાં રહેલ કોઈ અન્ય કાયદો. આ પાસા અંગે, ઇસ્ટર્ન કાઉન્ટીઝ વગેરે રેલવે વિ. મેરેજ, જે (૧૮૬૧) ૯ એચએલસી ૩૨ માં અહેવાલિત છે, તેમાં નિર્ધારિત સિદ્ધાંતનો ઉલ્લેખ કરવો યોગ્ય રહેશે, જેમ કે કેઈઝ ઓન સ્ટેચ્યુટ લો, સાતમી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૨૦૭ માં જણાવાયું છે. જોગવાઈના શીર્ષકો અંગેનો કાનૂની સિદ્ધાંત સંક્ષેપમાં નીચે મુજબ વ્યક્ત કરવામાં આવ્યો છે:

આ વિવિધ શીર્ષકોને", "એ રીતે ગણવામાં આવવાના નથી કે જાણે તે હાંસિયાની નોંધો હોય, અથવા અધિનિયમમાં માત્ર કાયદાકીય જોગવાઈઓના વર્ગીકરણના હેતુસર જ દાખલ કરવામાં આવ્યા હોય. તેઓ અધિનિયમનો પોતાનો જ એક મહત્વપૂર્ણ ભાગ બને છે, અને તેમને માત્ર તેમના તરત પછી આવતી કલમોને સમજાવવા માટે જ વાંચવાના નથી, જેમ કોઈ કાયદાના પ્રસ્તાવનાને તેની જોગવાઈઓ સમજાવવા માટે જોવામાં આવે છે, પરંતુ મારા મત

મુજબ તેઓ તેમના પછી આવતી કલમોના અર્થઘટન માટે એવી ઉત્તમ કુંજ પૂરી પાડે છે, જે માત્ર પ્રસ્તાવનાથી પ્રાપ્ત થઈ શકે તેવી કુંજ કરતાં વધુ સારી છે.

(ભાર આપેલ)

૪૪. અમે એ જ પ્રકારના એક સિદ્ધાંત પર પણ આધાર રાખી શકીએ છીએ, જે આ અદાલતે તે સમયના લોર્ડશીપ ન્યાયાધીશ સુબ્બા રાવ દ્વારા, બેન્ચ તરફથી ભીંકા અને અન્ય વિ. ચરણ સિંહ, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૯ એસ.સી. ૯૬૦ માં અહેવાલિત, જાહેર કર્યો હતો. પરિચ્છેદ ૧૫ માં, વિદ્વાન ન્યાયાધીશે યુ.પી. ટેનન્સી અધિનિયમની કલમ ૧૮૦ ના શીર્ષકનો, (૧૭ ઓફ ૧૯૩૯) ઉલ્લેખ કર્યા બાદ, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું. "શીર્ષક આ મુજબ છે:

"હક્ક વિના જમીન કબજામાં રાખનાર વ્યક્તિને બહાર કાઢવી."
"મેક્સવેલ ઓન ઇન્ટરપ્રિટેશન ઓફ સ્ટેટ્યુટ્સ", ૧૦મી આવૃત્તિ, પૃષ્ઠ ૫૦ પર,
એક કલમનું અર્થઘટન આ પ્રમાણે આપે છે:

કેટલાક આધુનિક અધિનિયમોમાં કલમો અથવા કલમોના સમૂહો પહેલાં મૂકાયેલા શીર્ષકોને તે કલમોની પ્રસ્તાવના તરીકે માનવામાં આવે છે. તેઓ અધિનિયમના સ્પષ્ટ શબ્દોને નિયંત્રિત કરી શકતા નથી, પરંતુ તેઓ સંદિગ્ધ શબ્દોનું સ્પષ્ટીકરણ કરી શકે છે.

૪૫. ઉપરોક્ત સિદ્ધાંતો, જે વિવિધ નિર્ણયો માં પ્રતિપાદિત કરવામાં આવ્યા છે, તેમની તરફનો સંદર્ભ પણ અમારા આ નિષ્કર્ષને સમર્થન આપે છે કે સાર્ફેઈસી

અધિનિયમનો અમલ, હાલના કેસમાં, આરડીડીઆબી અધિનિયમની કલમ ૨૯ ઉપરાંત રહેશે. એકવાર અમે કોઈ પણ સંકોચ વિના ઉક્ત સ્થિતિને સ્પષ્ટ રીતે સ્વીકારી લઈએ, ત્યારે એવું ઠરાવી શકાય કે વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં મુકવા માટે આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ ની કેટલીક જોગવાઈઓના અમલ અંગે કલમ ૨૯ માં સમાવિષ્ટ જે કંઈ નિર્ધારણો છે, ખાસ કરીને આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ના અનુસૂચિ ૨ ભાગ ૧ ના નિયમ ૧૫, તે આપમેળે લાગુ પડશે. અમે આરડીડીઆબી અધિનિયમની કલમ ૨૯ તેમજ આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ના અનુસૂચિ ૨ ભાગ ૧ નો નિયમ ૧૫ અગાઉથી જ ઉદ્ધૃત કર્યો છે. તેથી, હવે જે બાબત વિચારવાની છે તે એ છે કે ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ હેઠળ, અર્થાત્ આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ના અનુસૂચિ ૨ ભાગ ૧ હેઠળ નિર્ધારિત નિયમ ૧૫ મુજબ, કઈ રીત નિર્ધારિત કરવામાં આવી છે.

૪૬. આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯ એક સક્ષમ બનાવતી જોગવાઈ છે, જેના હેઠળ આવકવેરા અધિનિયમ, ૧૯૬૧ (૧૯૬૧ નો ૪૩) ની બીજી અને ત્રીજી અનુસૂચિ તથા આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ને, જરૂરી ફેરફારો સાથે, શક્ય તેટલી હદ સુધી એવી રીતે લાગુ કરી શકાય છે કે જાણે તે જોગવાઈઓ અને નિયમો બાકી રહેલ આવકવેરાને બદલે બાકી દેવુંને સંદર્ભિત હોય. તેથી, કલ્પિત રીતે, આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯ના બળે, આવકવેરા અધિનિયમની બીજી અને ત્રીજી અનુસૂચિ તથા આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ હેઠળ જેમ આવકવેરાની વસૂલાત માટેનો પ્રકાર અને પદ્ધતિ અપનાવી શકાય છે,

તેમ જ અનુસરવી પડે. તેથી, સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭ અને આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯નું વાચન કરતાં, ધ્યાનમાં રાખવાનો એકમાત્ર પાસો એ છે કે આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ના નિયમ ૧૫ હેઠળ નિર્ધારિત પ્રક્રિયા લાગુ કરતી વખતે, કોઈપણ જોગવાઈના સંદર્ભમાં કોઈ વિરોધાભાસ

૪૭. શ્રી શ્યામ દિવાન, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે, પોતાની રજૂઆતના સમર્થનમાં દીવાની કાર્યરીતિ સંહિતાના હુકમ ૨૧ ના નિયમ ૬૪ થી ૬૯ નો પણ ઉલ્લેખ કર્યો હતો કે, સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭ ના બળે, જેમાં એવું જણાવાયું છે કે કંપનીઝ અધિનિયમ, આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમ વગેરે સિવાય હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાને હાનિ પહોંચાડ્યા વિના સરફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ વધારાની રહેશે, તેથી સી.પી.સી.માં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓનો પણ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના અભિપ્રાયના સમર્થન માટે આશ્રય લઈ શકાય. અમે પહેલેથી જ એવું ઠરાવ્યું હોવાથી કે સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭ ને, આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની કલમ ૨૯ સાથે વાંચતાં, સુરક્ષા હિત નિયમના નિયમ અને ૯(૧) સાથે વાંચતા કલમ ૧૩(૮) હેઠળના વૈધાનિક નિર્દેશની આવશ્યકતાને પૂરતું સમર્થન મળે છે, તેથી સી.પી.સી.ના હુકમ ૨૧ ના નિયમ ૬૪ થી ૬૯ નો ઉલ્લેખ કરીને કરવામાં આવેલી રજૂઆતમાં વધુ ઊંડાણપૂર્વક જવાની અમને કોઈ આવશ્યકતા જણાતી નથી.

૪૮. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓ લાગુ કરતી વખતે ઉક્ત મૂળભૂત સિદ્ધાંતને ધ્યાનમાં રાખીને, જ્યારે અમે આવકવેરા નિયમો, ૧૯૬૨ ના નિયમ ૧૫નો ઉલ્લેખ કરીએ છીએ, ત્યારે પ્રથમ દ્રષ્ટિએ એવું જણાવવું જરૂરી બને છે કે ઉક્ત નિયમનું વાચન કોઈ પણ રીતે સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) અથવા નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮ અને ૯ સાથે વિરુદ્ધતા પેદા કરતું નથી. નિયમ ૧૫ ના ઉપનિયમ (૧) સુધી જ્યાં સુધી પ્રશ્ન છે, તે માત્ર વેચાણ મુલતવી રાખવા અંગેના કર વસૂલી અધિકારીના વિવેકાધિકાર સાથે સંબંધિત છે, અને તેવી મુલતવીકરણ માટેના કારણો નોંધવાનો નિર્દેશ આપે છે. ઉક્ત નિયમ કોઈ પણ રીતે નિયમ ૮ અથવા ૯ અથવા કલમ ૧૩ સાથે, વિશેષરૂપે સારફેસી અધિનિયમની ઉપકલમ (૧) અથવા ઉપકલમ (૮) સાથે વિરુદ્ધતા પેદા કરતો નથી. તેથી, તે હદ સુધી નિયમ ૧૫ લાગુ કરવામાં કોઈ મુશ્કેલી નથી. ઉપનિયમ (૨) અંગે, તેની અસર સ્પષ્ટ છે કે ઉપનિયમ (૧) હેઠળ જો અચલ સંપત્તિનું વેચાણ એક કેલેન્ડર મહિનાથી વધુ સમયગાળા માટે મુલતવી રાખવામાં આવે, તો તાજી વેચાણ ઘોષણા કરવી જોઈએ, જો કે બાકીદાર તેમાંથી મુક્તિ આપવા માટે સંમતિ આપે તો અલગ વાત છે. ઉક્ત ઉપનિયમ પણ સારફેસી અધિનિયમની કોઈ જ જોગવાઈ સાથે, ખાસ કરીને કલમ ૧૩ અથવા નિયમ ૮ અને ૯ સાથે, વિરુદ્ધતા પેદા કરતું નથી. વાસ્તવમાં, સારફેસી અધિનિયમમાં અગાઉ નક્કી કરાયેલ વેચાણની તારીખનું પાલન ન થાય પછી વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે મુલતવીકરણ મંજૂર કરવા અથવા તાજી ઘોષણા બહાર પાડવા સંબંધિત કોઈ જોગવાઈ નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં, સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૩૭ માં

સમાવવામાં આવેલી વ્યવસ્થા અનુસાર, અને અમે આ નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા હોવાથી કે આરડીડીબી અધિનિયમની કલમ ૨૯ માં સમાયેલ જોગવાઈ સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓને વધારાની તરીકે લાગુ પડશે અને તેમાંથી કમી લાવનાર તરીકે નહીં, આરડીડીબી અધિનિયમની કલમ ૨૯ માં રહેલી શરતના બળે લાગુ પડતો નિયમ ૧૫ નો પ્રાવધાન, એટલે કે નિયમ ૧૫ ના ઉપનિયમ (૨) માં જે જણાવાયું છે તે, તેવા પ્રસંગે અનુસરવું જોઈએ જ્યાં સુરક્ષીકરણ ટ્રસ્ટ નિયમોના નિયમ ૮ અને ૯(૧) મુજબ, કલમ ૧૩(૮) સાથે વાંચવામાં આવેલ વેચાણની સૂચના જાહેર કરવામાં આવી હોય અને તે પછી મુલતવી રાખવામાં આવે. અમારી વિચારપૂર્વકની દૃષ્ટિએ, જોગવાઈઓનો એવો અર્થઘટન, એટલે કે સારફેસી અધિનિયમની કલમો ૩૭, ૧૩(૮) અને ૩૭ ને, નિયમ ૧૫ ની મદદથી કલમ ૨૯ સાથે વાંચીને, માત્ર એવો જ કરી શકાય અને અન્ય કોઈ રીતે નહીં.

૪૯. તેથી, અમે એવો નિષ્કર્ષ નોંધીએ છીએ કે જ્યાં સુધી ઋણગ્રાહકને સ્પષ્ટ ૩૦ દિવસની નોટિસ આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સુરક્ષિત ધિરાણદાતા દ્વારા કોઈ વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણનો આશ્રય લેવામાં આવી શકશે નહીં. એવી કોઈપણ સ્થિતિમાં, જેમાં ઋણગ્રાહકને ૩૦ દિવસની સ્પષ્ટ નોટિસ આપ્યા બાદ યોગ્ય રીતે સૂચિત કરવામાં આવેલું વેચાણ નિર્ધારિત મુજબ એવા કારણોસર ન થયું હોય કે જેનું એકમાત્ર દોષારોપણ ઋણગ્રાહક પર કરી શકાય તેમ ન હોય, ત્યાં સુરક્ષિત ધિરાણદાતા અગાઉ બહાર પાડવામાં આવેલી સૂચનાને આધારે

અનુગામી કોઈ તારીખે સુરક્ષિત સંપત્તિનું વેચાણ અથવા હસ્તાંતરણ અમલમાં મૂકી શકશે નહીં. અન્ય શબ્દોમાં કહીએ તો, નિયમ ૮ અને ૯ હેઠળ આપવામાં આવેલી નોટિસ અનુસાર, કલમ ૧૩(૮) સાથે વાંચતાં, વેચાણ ન થાય અને જેના માટેનો સંપૂર્ણ દોષ ઋણગ્રાહક પર નાખી શકાય તેમ ન હોય, ત્યારે વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે ઉપર નિર્દિષ્ટ પ્રક્રિયાનું ફરીથી પાલન કરવું અનિવાર્ય બને છે, કારણ કે અગાઉ આપવામાં આવેલી નોટિસ લુપ્ત ગણાશે. આ સંદર્ભમાં નોંધ લેવા જેવી એકમાત્ર બીજી જોગવાઈ નિયમ ૮ નો ઉપનિયમ (૮) છે, જેના મુજબ જાહેર હરાજી અથવા જાહેર ટેન્ડર સિવાયની કોઈપણ પદ્ધતિ દ્વારા વેચાણ તેવા શરતો પર થઈ શકે છે કે જે પક્ષકારો વચ્ચે લેખિતરૂપે નક્કી કરવામાં આવી હોય. ઉપનિયમ (૮) જેટલું સંબંધિત છે, તેમાં ઉલ્લેખિત પક્ષકારોનો સંબંધ માત્ર સુરક્ષિત ધિરાણદાતા અને ઋણગ્રાહક સાથે જ હોઈ શકે. તેથી, કલમ ૧૩(૮) હેઠળ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે નિયમ ૮ ને નિયમ ૯(૧) સાથે વાંચતાં નિર્ધારિત પ્રક્રિયાનું અવશ્ય પાલન કરવું પડે છે, કારણ કે વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે તે જ કાયદાની નિર્દિષ્ટ જોગવાઈ છે, જેમ કે અમે અગાઉના પરિચ્છેદોમાં કલમ ૧૩(૧), ૧૩(૮) અને ૩૭ ને, કલમ ૨૯ અને નિયમ ૧૫ સાથે વાંચતાં, વિગતવાર સમજાવ્યું છે. અમારી સુવિચારિત દૃષ્ટિએ, અન્ય કોઈપણ અર્થઘટન સરકેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ, ખાસ કરીને ઉક્ત અધિનિયમની કલમ ૧૩(૧) અને (૮), સાથે અયોગ્ય હસ્તક્ષેપ સમાન થશે.

૫૦. ઉપરોક્ત મુજબ કાનૂની સ્થિતિ જાહેર કર્યા બાદ, જ્યારે અમે હાલના કેસના હકીકતોનો ઉલ્લેખ કરીએ છીએ, ત્યારે પ્રાથમિક વેચાણ ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ યોજનાર હોવાનું જાહેર કરવામાં આવ્યું હતું. અખબારી પ્રકાશન ૨૩.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ કરવામાં આવ્યું હતું. તેથી, નિયમ ૯(૧) ને નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૬) ની જોગવાઈ સાથે વાંચતાં, ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ વેચાણ કરવા માટે પ્રકાશન કરવાની જે પ્રક્રિયા અનુસરવામાં આવી હતી તે અંગે કોઈ વિવાદ રહી શકતો નથી. જ્યારે નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૬) હેઠળ આવશ્યક એવા ઋણગ્રાહકને આપવામાં આવનાર જાણ અંગેનો પ્રશ્ન આવે છે, ત્યારે અમને જાણવા મળે છે કે સ્વીકાર્ય રીતે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને સામાવાળા નં. ૪- બેંક દ્વારા માત્ર ૩૦.૦૮.૨૦૦૭ના રોજ જ જાણ કરવામાં આવી હતી. તેથી, વેચાણની તારીખ ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ હોવાને કારણે, તે નિયમ ૮ના ઉપનિયમ (૬) હેઠળ નિર્ધારિત કરાયેલી ઋણગ્રાહકને ૩૦ સ્પષ્ટ દિવસોની ફરજિયાત નોટિસની આવશ્યકતા પૂર્ણ કરતી નહોતી. હકીકતમાં, માત્ર આ આધાર પર જ એવું ઠરાવી શકાય કે જો વેચાણ ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ કરવામાં આવ્યું હોત, તો તે સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮), નિયમ ૮ અને નિયમ ૯(૧) સાથે વાંચતાં, અનુરૂપ ગણાતું નહીં. પરંતુ અદાલતના હસ્તક્ષેપથી, એટલે કે ૨૦૦૭ની રિટ પિટિશન ૨૭૧૮૨માં તા. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશોના પરિણામે, ૨૫.૦૯.૨૦૦૭ માટે નિર્ધારિત વેચાણની તારીખ છ અઠવાડિયા માટે મુલતવી રાખવામાં આવી હતી. કોઈપણ સ્થિતિમાં, ઉપરોક્ત તા. ૨૦.૦૯.૨૦૦૭ના હુકમમાં નિર્દેશ મુજબ છ અઠવાડિયાની અવધિ પૂરી

થયા પછી પણ વેચાણ કરવામાં આવ્યું નહોતું. ૨૦૦૭ની સિક્યુરિટાઈઝેશન અરજી નં. ૨૦નો નિકાલ ઓ.આર.ટી. દ્વારા માત્ર ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ના રોજ કરવામાં આવ્યો હતો.

૫૧. તેથી, ઋણગ્રાહકો, અર્થાત્ સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ની સિક્યુરિટાઈઝેશન અરજી તા. ૨૭.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ ફગાવી દેવાઈ ત્યારબાદ, અગાઉના પરિષ્કેદોમાં અમારા દ્વારા ઠેરવેલ છે તેમ, સુરક્ષિત ઋણદાતા, અર્થાત્ સામાવાળા નં. ૪-બેંકને સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ વેચાણનો આશરો લેવામાં કોઈ અડચણ ન હતી એમ માન્ય ધરીએ તો પણ, નિયમો, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૮(૬) અને ૯(૧) અનુસાર તાજી નોટિસ જારી થવી જરૂરી હતી. દુર્ભાગ્યવશ, સામાવાળા નં. ૪-બેંકે અપીલકર્તાની ટેન્ડર સ્વીકારી તા. ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ અમલમાં મૂક્યાનું જણાવ્યું હતું અને અનુસંગી પ્રક્રિયા તરીકે, તે જ દિવસે અપીલકર્તાને રકમના ૨૫% જમા કરવા દિશાનિર્દેશ આપ્યો હતો તથા બાકીની રકમ ૧૫ દિવસની અંદર જમા કરવા પણ જણાવ્યું હતું, જે અપીલકર્તાએ તા. ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ ના રોજ જમા કરી હતી. હકીકતમાં, તા. ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ રકમના ૨૫% જમા થયા પછી, સામાવાળા નં. ૪-બેંકે તા. ૩૧.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ અપીલકર્તાના હિતમાં વેચાણની પુષ્ટિ કર્યાનું જણાવ્યું હતું. ત્યારબાદ, અપીલકર્તાએ તા. ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ ના રોજ બાકીની રકમ જમા કર્યા પછી, તા. ૦૨.૦૨.૨૦૦૮ ના સંદેશાવ્યવહાર દ્વારા, સામાવાળા નં. ૪-બેંકે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને વેચાણની પુષ્ટિ અંગે જાણ

કરી અને તેથી, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને સુરક્ષિત ઋણદાતા, અર્થાત્ સામાવાળા નં. ૪-બેંકના તમામ ચાર્જ, ખર્ચ વગેરે સહિત બાકીદારોની રકમ રજૂ કરવાની, જેમ સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩(૮) હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે, કોઈ તક જ આપી નહોતી. તેથી, સામાવાળા નં. ૪-બેંકે તા. ૨૮.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટે અનુસરેલી સમગ્ર પ્રક્રિયા તથા તા. ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ ના રોજ થયેલી વેચાણની અંતિમ પુષ્ટિ, સારફેસી અધિનિયમ તથા તેની હેઠળ ઘડાયેલા નિયમોની જોગવાઈઓ સાથે સુસંગત ન હોવાથી દૂષિત બની ગઈ હતી. યદ્યપિ, અપીલકર્તાના હિતમાં અમલમાં મૂકાયેલા વેચાણને રદ કરતી વખતે વિભાગીય ખંડપીઠે આવા કાનૂની મુદ્દાઓનું વિગતવાર વિચારણા કર્યું ન હતું, તો પણ સારફેસી અધિનિયમ, આર.ડી.ડી.બી.બી. અધિનિયમ અને સંબંધિત નિયમોની જોગવાઈઓના અર્થઘટનને ધ્યાનમાં લેતા, અમને ખાતરી છે કે રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ વિભાગીય ખંડપીઠનો ચુકાદો સંપૂર્ણપણે ચુકિતસંગત હતો અને તેમાં અમને કોઈ ખામી જણાતી નથી.

પર. હવે અમે રિટ અપીલ ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં આઈ.એ. ૪૩૭ ઓફ ૨૦૧૦ બાબતે ડિવિઝન બેન્ચના તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના હુકમની તથા રિટ અપીલ ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં આઈ.એ. ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦ બાબતે તા. ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ના હુકમની યોગ્યતા પર વિચારણા હાથ ધરીએ છીએ. યદ્યપિ અમે એવો ઠરાવ કર્યો છે કે રિટ અપીલ ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં ડિવિઝન

બેન્ચના ચુકાદામાં કોઈ દોષ શોધી શકાય તેમ નથી, તેમ છતાં જ્યારે અમે અનુવર્તી આદેશો, તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦, અનુક્રમે આઈ.એ. ૪૩૭ ઓફ ૨૦૧૦ અને આઈ.એ. ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦માં,નું પરીક્ષણ કર્યું, ત્યારે અમારો એવો મત થયો છે કે આ કેસના વિશિષ્ટ હકીકતો અને રિટ અપીલ ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૮માં ડિવિઝન બેન્ચે તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના તેના મુખ્ય ચુકાદામાં આપેલ અંતિમ દિશાનિર્દેશોને ધ્યાનમાં લેતાં, ઉક્ત આદેશો કાયદેસર રીતે જારી કરી શકાય તેમ નહોતાં.

૫૩. સૌપ્રથમ, એ નોંધવું પડશે કે વડી અદાલતની ઓલવિઝન બેન્ચે તેની તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના હુકમ દ્વારા રિટ અપીલ મંજૂર કરતાં, નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

"(૧) અપીલકર્તાની મિલ્કતનો બેંક દ્વારા પાંચમા સામાવાળાના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ, એ શરતે રદ થયેલ ગણાશે અને વેચાણખત અમાન્ય થયેલ ગણાશે કે અપીલકર્તા રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકની સ્થાનિક શાખામાંથી રૂપિયા ૨ કરોડનું ડી.ડી. પાંચમા સામાવાળાના હિતમાં આપે અને તે આજથી બે મહિનાની અંદર તેને સોંપી દેવામાં આવે. જો ઉપરોક્ત મુજબ ચુકવણી કરવામાં નહીં આવે, તો પાંચમા સામાવાળાના હિતમાં થયેલ વેચાણ પુષ્ટ થયેલ ગણાશે અને રિટ અપીલ નામંજૂર થયેલ ગણાશે.

(૨) જો અપીલકર્તા ઉપરોક્ત મુજબ ચૂકવણી કરે અને ચુકાદાની અમલવારીથી વેચાણ રદ થાય, તો ડીડી આપ્યા પછી પાંચમો સામાવાળા પોતાની પાસે બેંક પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલ મૂળ વેચાણદસ્તાવેજ અપીલકર્તાને સોંપશે, જેથી

અપીલકર્તા નોંધણી રદ કરવા, જો કોઈ નામફેરફાર કરવામાં આવ્યો હોય તો તેને રદ કરવા, અને ઉપ-રજિસ્ટ્રી તથા આવક સત્તાધિકારીઓના રેકૉર્ડમાં સંપત્તિ અપીલકર્તાના હિતમાં પુનઃસ્થાપિત કરવા માટે તે ઉપ-રજિસ્ટ્રી અને આવક સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ રજૂ કરી શકે.

(૩) બેંક તેમની પાસે ઉપલબ્ધ વધારાની રકમ, માંગણીના અનુસંધાને, અપીલકર્તાના ખાતામાં જમા કરવા માટે કર વસૂલી અધિકારીને મોકલી આપશે, અને જો અપીલકર્તા તે માટે પાત્ર હોય તો પરતફેરનો દાવો કરવો તેની જવાબદારી રહેશે.

(૪) અમે અપીલકર્તાને, જો પરતફેર માટે પાત્રતા હોય, તો સ્ટેમ્પ શુલ્કની પરતફેરનો દાવો કરવાની બાબત ખુદી રાખીએ છીએ. તેમ છતાં, અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે ઉપરોક્ત ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, જો સ્ટેમ્પ શુલ્કની પરતફેર માટે પાત્રતા હોય, તો તે જ અપીલકર્તાને મળવી જોઈએ."

૫૪. વડી અદાલતમાં, અત્રેના અપીલકર્તાને પમા સામાવાળા તરીકે દર્શાવવામાં આવ્યો હતો. વિભાગીય ખંડપીઠે અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરાયેલી રકમ, અર્થાત્ ૩.૧,૨૭,૦૦,૧૦૧/- તથા સ્ટેમ્પ શુલ્ક અને નોંધણી ખર્ચ ૩.૨૩,૦૦,૦૦૦/- મળીને કુલ ૩.૧,૫૦,૦૦,૧૦૧/-ને ધ્યાનમાં લઈને, વેચાણ રદ કરવા બદલ સામાવાળા નં.૧ અને ૨ને અપીલકર્તાને એકમુષ્ટ ૩.૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ચૂકવવા નિર્દેશ કર્યો હતો. ૩.૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ અપીલકર્તા દ્વારા થયેલા ૧૮% વાર્ષિક વ્યાજના દર તથા સ્ટેમ્પ શુલ્ક અને

નોંધણી ખર્ચને ધ્યાનમાં રાખીને નક્કી કરવામાં આવી હતી. તથાપિ, નિર્દેશ નં. (૧) એ સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે, અપીલકર્તાના પક્ષમાં થયેલ વેચાણ રદ અને અમાન્ય ગણાશે, એ શરતે કે સામાવાળા નં.૨ અને ૩ હુકમની તારીખ, અર્થાત્ ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ થી ૨ મહિનાની અંદર, સ્થાનિક રાષ્ટ્રીયકૃત બેંકની શાખામાંથી અપીલકર્તાના પક્ષમાં રૂ.૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ મોકલીને તે તેને સોંપે; અને આથી નિઃશબ્દ રીતે એ પણ સ્પષ્ટ થતું હતું કે જો આ પ્રમાણે ચુકવણી કરવામાં નહીં આવે, તો અપીલકર્તાના પક્ષમાં થયેલ વેચાણ યથાવત્ પુષ્ટિ પામશે અને રિટ અપીલ નામંજૂર ગણાશે. તેથી, પરિષદ ૫ ના ઉપપરિષદ (૧) માં સમાવિષ્ટ નિર્દેશોના પાલનને આધીન રહી, અપીલકર્તાના પક્ષમાં થયેલ વેચાણના રદ કરવાનો હુકમ કરવામાં આવ્યો હતો. પરિષદ ૫ ના ઉપપરિષદ (૨) મુજબ, ચુકાદાની અમલવારીના બળે, અર્થાત્ અપીલકર્તાના પક્ષમાં ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ સોંપવાથી, વેચાણ રદ થતાં જ, અપીલકર્તાએ પ્રાપ્ત કરેલ મૂળ વેચાણ દસ્તાવેજને નોંધણી રદ કરવા/મ્યુટેશન વગેરે માટે ઉપ-નોંધણી અધિકારી અને અન્ય આવક સત્તાધિકારીઓ સમક્ષ રજૂ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. ઉપરોક્ત ઉપપરિષદ (૨) માં સમાયેલ ઉક્ત નિર્દેશનું એવું પાલન થતાં, ઉપ-નોંધણી અને આવક સત્તાધિકારીઓના દસ્તાવેજ નોંધપોથીમાં મિલકતની પુનઃસ્થાપના પણ સામાવાળા નં.૧ અને ૨ના પક્ષમાં કરવામાં આવે તેવો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો. પરિષદ ૫ ના ઉપપરિષદ (૩) હેઠળ, જ્યાં સામાવાળા-બેંકને, તેના પાસે ઉપલબ્ધ વધારાની રકમ, અર્થાત્ બેંકને બાકી પડતરની રકમથી ઉપરની, તેમની માંગ અનુસાર સામાવાળા

નં.૧ અને રના ખાતામાં જમા કરીને કર વસૂલાત અધિકારીને મોકલવાની દિશા આપવામાં આવી હતી, સાથે જ સામાવાળા નં.૧ અને રને તેઓ પાત્ર હોય તો પરતફેર માટે દાવો કરવાની વધુ મુક્તિ પણ આપવામાં આવી હતી. સામાવાળા નં.૧ અને રને, તેઓ પાત્ર હોય તો, સ્ટેમ્પ શુલ્કની પરતફેર માંગવાની મુક્તિ પણ આપવામાં આવી હતી.

પપ. પેરાગ્રાફ પ ના ઉપ-પરા (૧) માં નિર્ધારિત કરાયેલ બે મહિનાનો ઉલ્લેખિત અવધિ ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ સુધીમાં પૂર્ણ થઈ ગયો હતો. અપીલકર્તાના વિદ્વાન સિનિયર એડવોકેટ શ્રી કૃષ્ણને અમને દર્શાવ્યું હતું કે, તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ ના ચુકાદા મુજબ અપીલકર્તાને રૂ.૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ અર્પણ કરવા માટે તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ થી વધુ છ અઠવાડિયાનો સમય માંગતી અરજી જ માત્ર ૧૦.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ જ રજૂ કરવામાં આવી હતી અને ત્યારબાદ વિભાગીય પીઠે આઈ.એ. જ૩૭ માં હાલના તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ નો હુકમ પારિત કર્યો હતો, અર્થાત પ્રારંભિક બે મહિનાના અવધિ પૂર્ણ થયા પછી એક મહિનાથી વધુ સમય બાદ, એટલે કે ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ પછી. આઈ.એ. જ૩૭ ઓફ ૨૦૧૦ માં તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ પારિત કરાયેલા હુકમની વિગત તરફ વળતાં પહેલાં, પ્રારંભે જ આ ઉલ્લેખ કરવો આવશ્યક છે કે, રિટ અપીલ ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ ના ચુકાદાના પેરા પ ના ઉપ-પરા (૧) અને (૨) માં સમાવિષ્ટ વિશિષ્ટ દિશા-નિર્દેશોને ધ્યાનમાં લેતાં, તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ સુધીમાં જ્યારે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ ડિવિઝન બેંચ દ્વારા

અપીલકર્તાને સોંપવા નિર્દેશિત રૂ.૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળ ગયા, ત્યારે રિટ અપીલ કોઈની પણ વધુ સંદર્ભ વિના, અદાલતને પણ નહીં, આપોઆપ ફગાવાયેલી ગણાતી હતી. હકીકતમાં, સમયવૃદ્ધિ માટેની અરજી, એટલે કે આઈ.એ. જ૩૭ ઓફ ૨૦૧૦, માત્ર ૧૦.૦૬.૨૦૧૦ ના રોજ જ દાખલ કરવામાં આવી હોવાથી, એવું માનવું જોઈએ કે સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ને અથવા હાલના ટમા સામાવાળાને સમયનો વધુ વધારો મેળવવા માટે ડિવિઝન બેંચ સમક્ષ કોઈ વધુ સહૂલત માંગવાનો કોઈ અધિકાર જ રહ્યો ન હતો. નોંધનીય છે કે બે મહિનાનો સમયગાળો ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ પૂર્ણ થયો હતો. ત્યારબાદ, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ એ સમયવૃદ્ધિ માટેની અરજી દાખલ કરવા માટે પોતાનો સમય લીધો, એટલે કે ૩૦ દિવસથી વધુ સમય પછી અરજી કરી; ત્યાં સુધીમાં રિટ અપીલ ફગાવાઈ ગઈ હતી અને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ અથવા હાલના ટમા સામાવાળા પાસે ટમા સામાવાળાના હિતમાં કોઈ અધિકારનો દાવો કરીને કોઈ રાહત માગવાનો કોઈ અધિકાર ઉપલબ્ધ રહ્યો ન હતો, અને હાલના અપીલકર્તાના પક્ષમાં અગાઉથી જ અમલમાં આવેલી વેચાણ કાર્યવાહી રદ કરાવવાની તો વાત જ દૂર રહી.

૫૬. જ્યારે અમે તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના ઉક્ત હુકમનો ઉલ્લેખ કરી ડિવિઝન બેંચ પર કયા કારણોએ પ્રભાવ પામ્યો હતો તેની તપાસ કરીએ છીએ, ત્યારે અમને જણાય છે કે અહીંના સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ તરફથી વ્યક્ત કરાયેલ ફરિયાદનો સાર અને સત્વ એ હતો કે તેમને એ જ ગીર્વે રાખવામાં આવેલી

સંપત્તિના વેચાણની વ્યવસ્થા કરીને નાણાં ઊભાં કરવા પડ્યાં, જેમાં સમય લાગ્યો, કારણ કે સતત ચાલતી વિવાદપ્રક્રિયાની શક્યતાને લીધે ઘણા ખરીદદારો આગળ આવવામાં સંકોચ દાખવી રહ્યા હતા. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ના વલણનો ઉલ્લેખ કરીને વિભાગીય પીઠે, અન્ય કશું વિના, તે કારણ સ્વીકારી અને આઈ.એ. મંજૂર કરીને અહીંના ૮મા સામાવાળાને ૧૮.૦૬.૨૦૦૧ સુધીમાં ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- જમા કરવાની પરવાનગી આપી અને એવો જમા થવા પર તેણે એવો નિષ્કર્ષ આપ્યો કે તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના ચુકાદા મુજબ ચુકવણી માટે અપાયેલ સમય ૨૦.૦૬.૨૦૧૦ સુધી લંબાયેલ ગણાશે. તેણે વધુમાં એવું ઠરાવ્યું કે એવો જમા થવા પર જથ્થા સામાવાળા-બેંક દ્વારા અપીલકર્તાના હિતમાં કરવામાં આવેલ વેચાણ રદ કરવામાં આવશે અને જથ્થા સામાવાળાએ અહીંના ૮મા સામાવાળાના હિતમાં વેચાણ અમલમાં મૂકવું જોઈએ. પરિણેદ પના ઉપ-પરિણેદ (જ) માં સમાવાયેલ અન્ય દિશાનિર્દેશો યથાવત રાખવામાં આવ્યા. અનુસંગી આઈ.એ. ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦માં વિભાગીય પીઠે, ૮મા સામાવાળાએ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે રૂ. ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- જમા કરાવ્યાની હકીકત ધ્યાનમાં લઈને, જથ્થા સામાવાળા-બેંકને અહીંના ૮મા સામાવાળાના હિતમાં વેચાણ અમલમાં મૂકવાનો દિશાનિર્દેશ આપ્યો.

૫૭. તે જેમ હોય તેમ, તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ના આદેશો પછી, અપીલકર્તાએ આ સર્વોચ્ચ અદાલતમાં તા. ૨૬.૦૭.૨૦૧૦ના રોજ વિશેષ પરવાનગી અરજિ દાખલ કરી અને તે વિશેષ પરવાનગી અરજિ તા.

૩૦.૦૭.૨૦૧૦ના રોજ આદેશો માટે રજૂ થઈ. રજિસ્ટ્રીને સૂચિત તારીખે એસ.એલ.પી. ચાલીબદ્ધ કરવા નિર્દેશ આપતાં, તે દરમિયાન તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના વડી અદાલતના પડકારવામાં આવેલા હુકમ અંગે પક્ષકારોને યથાસ્થિતિ જાળવવા માટે પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો. ત્યારબાદ, તા. ૦૮.૦૮.૨૦૧૦ના રોજ, સામાવાળા પર નોટિસની સેવા માફ કરવામાં આવી, કારણ કે ૧લા અને ૮મા સામાવાળાઓની તરફેથી કેવિયેટ દાખલ કરવામાં આવી હતી. પ્રતિસોગંદનામું તેમજ પુનઃજવાબી સોગંદનામું દાખલ કરવા માટે સમય મંજૂર કરતાં, તા. ૩૦.૦૭.૨૦૧૦નો વચગાળાનો હુકમ યથાવત્ રાખવાનો નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો. તા. ૦૮.૦૮.૨૦૧૩ના હુકમ દ્વારા, તા. ૩૦.૦૭.૨૦૧૦ના યથાસ્થિતિના હુકમને ખાલી કરવા ઇનકાર કરતાં, વિશેષ પરવાનગી અરજિને જ અંતિમ સુનાવણી માટે ચાલીબદ્ધ કરવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો. તેમ છતાં, ૮મા સામાવાળાએ તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ના આઈ.એ. નં. ૪૩૭ ઓફ ૨૦૧૦માં કરાયેલા હુકમ મુજબ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે રૂ. ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરાવી હોવાનું જણાવવામાં આવે છે, પરંતુ રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૮માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ના મુખ્ય હુકમમાં આપેલા અન્ય નિર્દેશો તથા ત્યારબાદ તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ના આદેશોમાં સમાવાયેલ અનુગામી નિર્દેશોનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું. અપીલકર્તાના હિતમાં જે વેચાણ પહેલેથી જ નિશ્ચિત કરવામાં આવ્યું હતું તે અમલમાં યથાવત્ રહ્યું અને ૮મા સામાવાળાએ જમા કરાવેલી રૂ. ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે જ રહી છે.

૫૮. અમારી આ નિષ્કર્ષના પ્રકાશમાં કે રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫/૨૦૦૯ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ નો આપવામાં આવેલ ચુકાદો સ્વયં-સંપૂર્ણ હતો અને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં, અર્થાત્ તા. ૦૮.૦૬.૨૦૧૦ સુધી અથવા તે પહેલાં, અપીલકર્તાને રૂ. ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ સોંપવામાં નિષ્ફળતા થવાને કારણે, અપીલકર્તાના પક્ષે અમલમાં આવેલી વેચાણ પ્રક્રિયા પુષ્ટિ પામી હતી. અને કારણ કે અમે એવું પણ નિર્ધારિત કર્યું છે કે તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ ના પોતાના હુકમ દ્વારા વિભાગીય ખંડપીઠે વધુ સમય મંજૂર કરવા માટે જરાય ન્યાયસંગત આધાર ન હતો, તેથી અમારી દૃષ્ટિએ, તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ નો પહેલાનો ચુકાદો, જે તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ એ પોતે જ અમલમાં આવી ગયો હતો, તેને ફક્ત સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા નબળા આધારોએ પલટાવી દેવું, જ્યારે તેમને અપીલકર્તાના પક્ષે રૂ. ૨,૦૦,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ ચૂકવવા માટે બે મહિનાનો સમય આપવામાં આવ્યો હોવા છતાં તેઓ નાણાં એકત્ર કરી શક્યા ન હતા, ન્યાયનો ઉપહાસ સમાન બનશે. અમે એ પણ નોંધ્યું છે કે વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા આપવામાં આવેલ સમય તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ એ સમાપ્ત થઈ ગયો હોવા છતાં, સમયવૃદ્ધિ માટેની અરજી ૪૦ દિવસ પછી, એટલે કે તા. ૧૦.૦૬.૨૦૧૦ એ દાખલ કરવામાં આવી હતી. તેથી, અત્યંત ઊંચા હિતો સંકળાયેલા એવા આ વિવાદમાં સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલા આવા હઠીલા વલણ માટે, કોઈ વજનદાર કારણોના અભાવે વિભાગીય ખંડપીઠે તેમની મદદે આવવું જોઈએ નહોતું. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ની

તરફથી રજૂ કરાયેલ કારણ એ સામાન્ય કારણ છે, જે કોઈપણ પક્ષ સમયવૃદ્ધિ મેળવવા માંગતી વખતે સામાન્ય રીતે રજૂ કરતું હોય છે. અપીલકર્તાના અત્યંત મૂલ્યવાન હકો દાવ પર હતા અને વિભાગીય ખંડપીઠનો હુકમ પણ, જ્યાં સુધી તે અપીલકર્તાના પક્ષે અસ્તિત્વમાં રહેલ વેચાણખતના રદ કરવાની બાબત સાથે સંકળાયેલો હતો, તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ સુધી અમલમાં રહ્યો હતો, અને તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ ના ઉક્ત ચુકાદામાં મુકવામાં આવેલી શરતોનું સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ દ્વારા પાલન ન થવાને કારણે અપીલકર્તાના માલિકીના હકો તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ થી અને ત્યારબાદ સ્થિર અને સ્પષ્ટ બની ગયા હતા, તેથી સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના નબળા કારણોને સ્વીકારીને વિભાગીય ખંડપીઠે એટલી સહેલાઈથી અને ઢીલાશપૂર્વક આ હકમાં હસ્તક્ષેપ કરવાનો કોઈ જ ન્યાયસંગત આધાર અમને જણાતો નથી. પુનરુક્તિના જોખમે પણ એટલું કહેવું જરૂરી બને છે કે તા. ૦૮.૦૫.૨૦૧૦ ના રોજ અપીલકર્તાના પક્ષે સ્થિર થયેલો માલિકીનો હક, હાલના આક્ષેપિત આદેશો તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ પસાર કરીને વિભાગીય ખંડપીઠ દ્વારા છીનવી લેવો શક્ય નહોતો. સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૩૦૦એ પર આધાર રાખીને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના માલિકીના હક અંગે અમે જે કંઈ કહ્યું છે, તે આવી પરિસ્થિતિમાં અપીલકર્તા પર પણ સમાન રીતે લાગુ પડશે. તેથી, અપીલકર્તાના પક્ષે ઉપજેલો એવો હક વિભાગીય ખંડપીઠે ભંગ કરવો જોઈએ નહોતો અને સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ ના કહેવા પર, સાથે સાથે અહીંના સામાવાળા નં. ૮ દ્વારા દાખલ કરાયેલી વચગાળાની અરજીમાં આપવામાં આવેલા આદેશો ન્યાયસંગત નથી.

તેથી, અહીં દર્શાવેલ કારણોસર, રિટ અપીલ નં. ૧૫૫૫/૨૦૦૯ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ નો વિભાગીય ખંડપીઠનો ચુકાદો યથાવત્ રાખતાં, આઈ.એ. નં. ૪૩૭ અને ૫૦૭/૨૦૧૦ માં તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ ના આપવામાં આવેલ આદેશો રદ કરવામાં આવે છે.

૫૯. ઉપરોક્ત આદેશો, જે આઈ.એ. નં. ૪૩૭ અને ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦ માં પસાર કરવામાં આવ્યા હતા, તેમને રદ કરવા માટે અપીલકર્તાના પક્ષમાં યોગ્ય આધાર અમને પ્રાપ્ત થયા હોવા છતાં, અમે એક અન્ય અત્યંત સંબંધિત પરિબલને પણ અવગણી શકીએ તેમ નથી, તે છે કે ૩૧.૧૨.૨૦૦૭ અને ૧૧.૦૧.૨૦૦૮ના રોજ જ્યાં સામાવાળા-બેંક દ્વારા વેચાણની પુષ્ટિ કરીને અપીલકર્તાના પક્ષમાં રૂપિયા ૧,૨૭,૦૦,૧૦૧/- ની રકમમાં જે મિલકત વેચાઈ હતી, તે સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓ મુજબ હોવાનું જણાયું નહોતું. વેચાણ અમલમાં મૂકવા માટેની યોગ્ય પ્રક્રિયાનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું, તેથી એવું ઠરાવવું પડશે કે અપીલકર્તા મારફતે પ્રાપ્ત થયેલ કિંમત આ કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલી ગીર્વે મુકાયેલ મિલકત માટેની યોગ્ય કિંમત ગણાવી શકાતી નથી. વધુમાં, ૨૦૧૦ ના વર્ષમાં જ આ મિલકત રૂપિયા ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- મેળવી શકી હતી તે હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા, અમારો મત એવો છે કે તમામ દૃષ્ટિએ ન્યાયસંગતતા જળવાઈ રહે તે માટે, અપીલકર્તાના પક્ષમાં થયેલ વેચાણની પુષ્ટિ કરવામાં આવી હતી તે વિભાગીય ખંડપીઠના હુકમને યથાવત્ રાખતા પણ, વેચાણકિંમતનો ફરક અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવવાનો

નિર્દેશ આપવામાં આવવો જોઈએ. અપીલકર્તાએ ચૂકવેલી કિંમત રૂપિયા ૧,૨૭,૦૦,૧૦૧/- હતી, જ્યારે પ્રથમ અને દ્વિતીય સામાવાળાઓના પ્રયત્નોથી અંતે પ્રાપ્ત થયેલ કિંમત રૂપિયા ૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- હતી. તેથી, રૂપિયા ૧,૨૭,૦૦,૦૦૦/- નો હિસાબમાં જમા આપ્યા પછી પણ, અપીલકર્તા પ્રથમ અને દ્વિતીય સામાવાળાઓને રૂપિયા ૭૬,૦૦,૦૦૦/- ની વધારાની રકમ ચૂકવવા માટે હજુ જવાબદાર રહેશે.

૬૦. તદનુસાર, ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ આ અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અમે નીચે મુજબનો હુકમ પસાર કરીએ છીએ:

(એ) જમા સામાવાળા-બેંક ૧૮% વ્યાજ સહિત ૮મા સામાવાળા દ્વારા જમા કરાયેલ રૂ.૨,૦૩,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ પરત કરશે. આવી પરતફેર જમા સામાવાળા દ્વારા આ હુકમની નકલ રજૂ થયાની તારીખથી બે અઠવાડિયામાં બેંકના પે ઓર્ડર દ્વારા ૮મા સામાવાળાને કરવામાં આવશે.

(બી) જથી સામાવાળા-બેંકે અપીલકર્તા દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલ વેચાણના પ્રતિફળમાંથી અને તેમાંથી પોતાની બાકી રકમ સમાયોજિત કર્યા બાદ, માંગણીના અનુસંધાને બાકીની રકમ કર વસૂલાત અધિકારીને ચુકવવાની રહેશે, જે અપીલકર્તાના ખાતામાં જમા થવાની છે. આવી જમા રકમ જમા કરાવતી વખતે, પ્રતિ વર્ષ ૧૮% ના દરે ઉપજેલ વ્યાજ સાથે પણ કરવામાં આવશે. સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ માટે, જો તેઓ તે માટે પાત્ર હોય, તો આવકવેરા

અધિનિયમ હેઠળ અને કાયદાને માન્ય તેવી રીતમાં સંબંધિત સત્તાધિકારી સમક્ષ જઈને પરતફેરનો દાવો કરવો રહેશે.

(સી) અપીલકર્તા અમારા દ્વારા નક્કી કરવામાં આવેલ બાકી વેચાણ પરિગણના રૂપે રૂ. ૭૬,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જથ્થા સામાવાળા-બેંક પાસે જમા કરશે, જેને વ્યાજધારક ખાતામાં રાખવામાં આવશે. જો કર વસૂલાતના હેતુસર કોઈ વધુ માંગણી હોય, તો સંબંધિત કર વસૂલાત અધિકારીને આવી માંગણી ઉઠાવવાનો અને તે જથ્થા સામાવાળા-બેંકને મોકલવાનો અધિકાર રહેશે અને આવી માંગણી કરવામાં આવે ત્યારે જથ્થા સામાવાળા-બેંક તે જ રકમ ૧લા અને ૨રા સામાવાળાઓના નામે કર વસૂલાત અધિકારીના જમા ખાતામાં જમા કરશે અને પરતફેર મેળવવા માટે, જો પાત્રતા હોય, તો તે અંગે દાવો કરવો ૧લા અને ૨રા સામાવાળાઓનું કામ રહેશે. જો કોઈ કર બાકી ન હોય, તો અપીલકર્તા દ્વારા જમા કરવામાં આવ્યા પછી જથ્થા સામાવાળા-બેંક રૂ. ૭૬,૦૦,૦૦૦/- ની ઉક્ત રકમ તાત્કાલિક સામાવાળા નં. ૧ અને ૨ને મુક્ત કરશે.

(ડી) રૂપિયા ૭૬,૦૦,૦૦૦/- ની આવી જમા રકમ આ ચુકાદાની નકલ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ચાર અઠવાડિયાની અંદર અપીલકર્તા દ્વારા કરવામાં આવશે. જ્યારે અને જેમ અપીલકર્તા તેના પક્ષમાં હસ્તાંતરિત થયેલી મિલકતના વેચાણ મૂલ્ય તરફ રૂપિયા ૭૬,૦૦,૦૦૦/- ની રકમ જમા કરશે, ત્યારે અધિક વેચાણ મૂલ્યરૂપે થયેલ ઉક્ત ચુકવણી અંગે જરૂરી રસીદ જથ્થા સામાવાળા-બેંક દ્વારા ૧લા અને ૨રા સામાવાળાઓ સાથે મળીને અમલમાં મૂકવામાં આવશે અને તે

હેતુ માટે ચૂકવવાપાત્ર જે કંઈ સ્ટેમ્પ શુલ્ક અને નોંધણી ખર્ચ હશે તે અપીલકર્તા વહન કરશે.

(ઈ) જો અપીલકર્તા ફરિયાદ ૬૦(૦) માં આપવામાં આવેલા નિર્દેશ મુજબ નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં રૂપિયા ૭૬,૦૦,૦૦૦/- ની બાકી વેચાણ પ્રતિફળની રકમ જમા કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો જમા સામાવાળા-બેંક દ્વારા પહેલેથી જ કરવામાં આવેલ વેચાણ આ અદાલતને કોઈપણ વધુ સંદર્ભ વિના આપમેળે રદ ગણાશે. પરિણામે, અપીલકર્તા દ્વારા જમા સામાવાળા-બેંક પાસે જમા કરાવેલી વેચાણ પ્રતિફળની રકમમાંથી અગાઉના વેચાણની તારીખે, એટલે કે ૩૧.૧૨.૨૦૦૭ ના રોજ, ધિરાણગ્રાહક તરફથી બાકી અને ચુકવવાપાત્ર રકમ કાપી લીધા બાદ માત્ર બાકીની રકમ જ અપીલકર્તાને પરત કરવામાં આવશે. વધુમાં, જમા સામાવાળા-બેંક સારફેસી અધિનિયમની જોગવાઈઓનું પાલન કરીને મિલકતને નવી હરાજી માટે મૂકાશે. ત્યારબાદ, ઉક્ત વેચાણમાંથી પ્રાપ્ત થતી રકમમાંથી જમા સામાવાળા-બેંક ધિરાણગ્રાહક તરફથી બાકી રહેલી રકમ બદલ પોતાના પાસે રાખેલી રકમ અપીલકર્તાને પરત કરશે. અપીલકર્તાને ઉક્ત રકમ ચૂકવ્યા પછી, આવકવેરા વિભાગ પ્રત્યેની કોઈપણ કરજવાબદારી અથવા અન્ય કોઈ કાનૂની બાકીદારી, જેના માટે કોઈ માંગણી અગાઉથી જ ઉઠાવવામાં આવી હતી અને જમા સામાવાળા-બેંક સમક્ષ બાકી હતી, તે પૂર્ણ કર્યા બાદ ૧લા અને ૨રા સામાવાળાઓને બાકીની રકમ પરત કરવાની વ્યવસ્થા કરવામાં આવશે.

૬૧. ઉપરોક્ત દિશાનિર્દેશો સાથે, રિટ અપીલ નં.૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં તા. ૦૮.૦૩.૨૦૧૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ ચુકાદા વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલ અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવે છે અને રિટ અપીલ નં.૧૫૫૫ ઓફ ૨૦૦૯ માં આઈ.એ. નં.૪૩૭ ઓફ ૨૦૧૦ અને ૫૦૭ ઓફ ૨૦૧૦ માં તા. ૧૮.૦૬.૨૦૧૦ અને ૦૮.૦૭.૨૦૧૦ ના રોજ આપવામાં આવેલ આદેશો વિરુદ્ધ દાખલ કરાયેલ અપીલો મંજૂર કરવામાં આવે છે. ખર્ચ બાબતે કોઈ હુકમ નહીં.

અપીલોનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

The translation of this judgment has been provided by M/s

Hyperlink E-Solutions Pvt. Ltd.

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.