

**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.

=====

[૨૦૧૫] ૪ એસ.સી.આર. ૯૪૮

એક્સેલ ડીલકોમ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

તરફે

એસેટ રિકન્સ્ટ્રક્શન કંપની (ઇન્ડિયા) લિમિટેડ અને અન્ય

(સિવિલ અપીલ ૩૨૭૨/૨૦૧૫)

એપ્રિલ ૦૧, ૨૦૧૫

(એમ. વાય. ઇકબાલ અને પિનાકી ચંદ્ર ઘોષ, ન્યાયમૂર્તિઓ)

લેટર્સ પેટન્ટ: કલકત્તા હાઇકોર્ટના લેટર્સ પેટન્ટ ખંડ ૧૨ પ્રથમ સામાવાળાએ કલકત્તા હાઇકોર્ટ દ્વારા લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ હેઠળ આપવામાં આવેલી પરવાનગી રદ કરવા માટે અને સદર મેટર ચલાવવાની હુકમત ધરાવતી કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવા માટે પ્લેઈન્ટ પરત કરવાની માંગણી કરતી અરજી એવા કારણોસર દાખલ કરી હતી કે સદર દાવો જમીન માટેનો દાવો હતો અને સ્થાવર

મિલકત મુંબઈમાં આવેલી હતી; સદર કરારે એવી જોગવાઈ કરી હતી કે મુંબઈ કોર્ટ પાસે અનન્ય હકુમત છે – કોર્ટે ઠેરવેલ કે: જમીન માટેનો દાવો એવો દાવો છે જેમાં માંગવામાં આવેલી દાદ જમીન અથવા સ્થાવર મિલકતના ટાઈટલ અથવા કબજો સોંપવા સાથે સંબંધિત હોય છે – પ્લેઈન્ટમાં અરજ વાદીની તરફેણમાં સેલ સર્ટિફિકેટ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપીને વેચાણ માટેના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના ડિકી માટેની હતી – અરજ હેઠળ માંગવામાં આવેલ સેલ સર્ટિફિકેટ માટે દાવો કરેલી મિલકતના કબજાની સોંપણી આવશ્યક છે – આમ, સદર દાવો ખરેખર જમીન માટેનો દાવો હતો – કરારના પક્ષકારોનો હેતુ મર્યાદાને માત્ર મુંબઈના ફોરમ/કોર્ટ સુધી સીમિત રાખવાનો હતો – તેથી, સદર કરાર મુજબ મુંબઈની કોર્ટોને અનન્ય હકુમત આપવામાં આવી હતી અને પક્ષકારોના હેતુમાં કોઈ અપવાદ બનાવવાનું કોઈ કારણ નહોતું.

અપીલ ફગાવતા, કોર્ટે ઠેરવેલ કે: ૧. જમીન માટેનો દાવો કલકત્તા હાઈકોર્ટના લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨નું સ્પષ્ટ વાંચન સૂચવે છે કે કલકત્તા હાઈકોર્ટની સામાન્ય મૂળ સિવિલ હકુમત નીચેના કેસોમાં વિસ્તરશે: (એ) જમીન અથવા અન્ય સ્થાવર મિલકત માટેના દાવામાં – જ્યાં આવી જમીન અથવા મિલકત સંપૂર્ણપણે કલકત્તા હાઈકોર્ટની પ્રાદેશિક હકુમતમાં આવેલી હોય; જ્યાં આવી જમીન અથવા મિલકત સદર કોર્ટની પ્રાદેશિક હકુમતમાં માત્ર અંશતઃ આવેલી હોય, જો કોર્ટની પરવાનગી પ્રથમ મેળવવામાં આવી હોય. (બી) જમીન માટેના દાવા સિવાયના દાવાઓમાં જો દાવાનું કારણ સંપૂર્ણપણે

સદર મર્યાદામાં ઉદભવ્યું હોય – જ્યાં દાવાનું કારણ સદર મર્યાદામાં માત્ર અંશતઃ ઉદભવ્યું હોય, જો કોર્ટની પરવાનગી પ્રથમ મેળવવામાં આવી હોય; જો પ્રતિવાદી દાવાની શરૂઆતના સમયે સદર મર્યાદામાં રહેતા હોય અથવા વ્યવસાય કરતા હોય અથવા નફા માટે વ્યક્તિગત રીતે કામ કરતા હોય. હાલના કેસમાં, મિલકતના વેચાણની વિચારણા કરતા કારણના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો. લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ ના સંદર્ભમાં પ્રશ્ન એ હતો કે શું હાલનો દાવો જમીન માટેનો દાવો હતો. જમીન માટેનો દાવો એવો દાવો છે જેમાં માંગવામાં આવેલી દાદ જમીન અથવા સ્થાવર મિલકતના ટાઈટલ અથવા કબજો સોંપવા સાથે સંબંધિત હોય છે. વધુમાં, તે જમીન માટેનો દાવો છે કે કેમ તે નક્કી કરવા માટે, કોર્ટે માત્ર પ્લેઈન્ટ જોવી જોઈએ અને અન્ય કોઈ પુરાવા નહીં. હાલના કેસમાં, પ્લેઈન્ટમાં અરજ તેમાં ઉદ્દેખિત અસ્કયામતોના સંદર્ભમાં વાદીની તરફેણમાં સેલ સર્ટિફિકેટ જારી કરવા માટે પ્રતિવાદીઓને નિર્દેશ આપીને વેચાણ માટેના કારણના વિશિષ્ટ પાલન માટેના ડિક્રી માટેની હતી. અરજ હેઠળ માંગવામાં આવેલ સેલ સર્ટિફિકેટ માટે દાવો કરેલી મિલકતના કબજાની સોંપણી આવશ્યક છે. આમ, હાલના કેસમાં કબજો સોંપવા માટેની અરજ ગર્ભિત હતી. પ્લેઈન્ટમાં માંગવામાં આવેલી અરજ દાવો કરેલી મિલકતના કબજાની સોંપણી વિના મંજૂર કરી શકાય તેમ નહોતી કારણ કે સેલ સર્ટિફિકેટ પોતે સ્થાવર મિલકતની સોંપણીની વિચારણા કરે છે. તેથી, હાલનો દાવો ખરેખર જમીન માટેનો દાવો હતો.

૨. અનન્ય હકુમત. પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરારના કલોઝ ૫ અને ૯(ઈ) (૮) પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કરારના પક્ષકારોનો હેતુ મર્યાદાને માત્ર મુંબઈના ફોરમ/કોર્ટ સુધી સીમિત રાખવાનો હતો. તેથી, કરાર મુજબ મુંબઈની કોર્ટોને અનન્ય હકુમત આપવામાં આવી હતી અને પક્ષકારોના હેતુમાં કોઈ અપવાદ બનાવવાનું કોઈ કારણ નહોતું. હાલનો દાવો જમીન માટેનો દાવો છે, અને પક્ષકારોએ મુંબઈની કોર્ટને અનન્ય હકુમત આપી હતી તેવા બે તારણોને ધ્યાનમાં લેતા, કાયદા મુજબ કલકત્તાની કોર્ટની હકુમત સ્પષ્ટપણે નકારી કાઢવામાં આવે છે. આમ, કલકત્તા હાઈકોર્ટ પાસે હકુમત ન હોવાથી પ્લેઈન્ટ પરત કરવી પડશે.

એડકોન ઇલેક્ટ્રોનિક્સ પ્રા. લિ. વિ. દૌલત રામ અને અન્ય (૨૦૦૧) ૭ એસ.સી.સી. ૬૯૮ : ૨૦૦૧ (૩) સપ્લી. એસ.સી.આર. ૨૯ – બિનલાગુ ઠેરવેલ.

સ્વસ્તિક ગેસીસ પ્રા. લિ. વિ. ઇન્ડિયન ઓઈલ કોર્પોરેશન લિ. (૨૦૧૩) ૯ એસ.સી.સી. ૩૨ : ૨૦૧૩ (૭) એસ.સી.આર. ૫૮૧; ઇન્ડિયન મિનરલ એન્ડ કેમિકલ્સ વિ. ડ્યુશ બેંક (૨૦૦૪) ૧૨ એસ.સી.સી. ૩૭૬ – પર આધાર રાખવામાં આવેલ.

### કેસ લો રેફરન્સ

(૨૦૦૪) ૧૨ એસ.સી.સી. ૩૭૬      પર આધાર રાખવામાં      ફરો ૧૧

આવેલ.

૨૦૦૧ (૩) સપ્તી. એસ.સી.આર. ૨૯ બિનલાગુ ઠેરવેલ. ફરો ૧૩  
૨૦૧૩ (૭) એસ.સી.આર. ૫૮૧ પર આધાર રાખવામાં ફરો ૧૫  
આવેલ.

સિવિલ અપીલીય હકુમત: સિવિલ અપીલ ૩૨૭૨/૨૦૧૫.

એપીઓ ૧૮૦/૨૦૧૨ માં કલકત્તા હાઈકોર્ટના તારીખ ૦૮.૦૩.૨૦૧૩  
ના ચુકાદા અને હુકમથી.

દુષ્યંત દવે, નરેન્દ્ર એમ. શર્મા, અભિષેક શર્મા, જે. કે. ચૌધરી, રૂપેશ  
કુમાર, અપીલકર્તા તરફે.

અભ્રોજીત મિત્રા, શ્યામ દિવાન, અતિષી દીપાંકર, સૌમ્ય રાય ચૌધરી,  
ધ્રુવ મલિક, અભિજીત સિંહા, સંદીપ બી. મહાપાત્રા (જયંત મોહન માટે), રબિન  
મજુમદાર, સમીર પારેખ, શશાંક કુમાર, ગાલવ શર્મા, શશાંક ભણસાલી, નંદિતા  
બાજપાઈ (પારેખ એન્ડ કો. માટે), સામાવાળાઓ તરફે.

કોર્ટનો ચુકાદો ન્યાયમૂર્તિ પિનાકી ચંદ્ર ઘોષ દ્વારા આપવામાં આવેલ. ૧.  
લીવ ગ્રાન્ટેડ.

૨. હાલની અપીલ કલકત્તા હાઈકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચ દ્વારા ૮ માર્ચ,  
૨૦૧૩ ના રોજ એ.પી.ઓ. ૧૮૦/૨૦૧૨ માં આપવામાં આવેલા ચુકાદા સામે  
દાખલ કરવામાં આવી છે, જેમાં હાઈકોર્ટે એવું ઠેરવતા કે કલકત્તા હાઈકોર્ટ પાસે

સિવિલ દાવો ચલાવવાની હકુમત નથી, અપીલકર્તાને દાદ ન આપવા માટે હકુમત સ્વીકારી અને એમ પણ ઠેરવ્યું કે તારીખ ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ નો કરાર નિષ્કર્ષિત નથી અને તેથી અમલવારી પાત્ર નથી, અને અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ સિવિલ સૂટ ૨૯૯/૨૦૦૭ ફગાવી દીધો. હાલની અપીલનો નિકાલ કરવા માટે જરૂરી કેસની હકીકતો નીચે મુજબ ટૂંકમાં વર્ણવેલ છે.

૩. યુનિવર્થ એપેરલ લિમિટેડ (જે હવે પછી ‘યુનિવર્થ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે), જે અહીં સામાવાળા નંબર ૩ છે, તે મહારાષ્ટ્રમાં કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ હેઠળ નોંધાયેલી કંપની હતી. તેનો મહારાષ્ટ્રના થાણે જિલ્લામાં એક ઔદ્યોગિક એકમ હતો. તેણે આઈસીઆઈસીઆઈ બેંક પાસેથી ધિરાણ સુવિધાઓ મેળવી હતી. યુનિવર્થ બેંકના લેણાં ચૂકવી શકી ન હતી, જેના પરિણામે બેંકે તેમનો દાવો એસેટ રિકન્સ્ટ્રક્શન કંપની ઇન્ડિયા લિમિટેડ (જે હવે પછી ‘એઆરસીઆઈએલ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની તરફેણમાં સોંપ્યો હતો, જે અહીં સામાવાળા નંબર ૧ છે, જે કંપનીઝ એક્ટ, ૧૯૫૬ હેઠળ સંકળાયેલી કંપની છે અને ધ સિક્યોરિટાઈઝેશન એન્ડ રિકન્સ્ટ્રક્શન ઓફ ફાઈનાન્શિયલ એસેટ્સ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ એક્ટ, ૨૦૦૨ (જે હવે પછી ‘ધ સરફેસી એક્ટ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) ની કલમ ૩ હેઠળ કંપની તરીકે રિઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયામાં નોંધાયેલી છે. એઆરસીઆઈએલ એ ધ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ પગલાં લીધાં અને અસ્કયામતોનો કબજો લીધો. કથિત રીતે એઆરસીઆઈએલ એ અપીલકર્તા એક્સેલ ડીલકોમ પ્રા. લિ. (જે હવે પછી

‘એક્સેલ’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) સાથે તારીખ ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ ના રોજ રૂ. ૭.૫૦ કરોડના અવેજમાં સદર મિલકતોના વેચાણ માટે પ્રાઇવેટ ટ્રીટી એગ્રીમેન્ટ (જે હવે પછી ‘સદર કરાર’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે) કર્યો હતો. આ ધ સરફેસી એક્ટ હેઠળ વેચાણ થવાનું હતું જેમાં એઆરસીઆઇએલ દ્વારા એક્સેલની તરફેણમાં સેલ સર્ટિફિકેટના અમલ દ્વારા વેચાણ કરવાનું હતું. એક્સેલ આક્ષેપ કરે છે કે તેણે એઆરસીઆઇએલને રૂ. ૮.૫ કરોડનો તારીખ ૧ માર્ચ, ૨૦૦૭ નો ચેક પણ આપ્યો હતો. તેના જવાબમાં, એઆરસીઆઇએલના વાઇસ પ્રેસિડેન્ટ શ્રી સંજય ગુપ્તા (અહીં સામાવાળા નંબર ૨) એ તારીખ ૨૦-૦૩-૨૦૦૭ ના પત્ર દ્વારા એક્સેલને જાણ કરી હતી કે તે તેનો ચેક પરત મેળવી લે કારણ કે સોદો અમલમાં આવી શક્યો નથી કારણ કે એઆરસીઆઇએલના મેનેજમેન્ટે આવી દરખાસ્તને મંજૂરી આપી નથી. આમ, વેચાણ પાર પડી શક્યું નહીં અને હાલના અપીલકર્તાએ ડિસેમ્બર ૨૦૦૭ માં કલકત્તા હાઇકોર્ટમાં એઆરસીઆઇએલ વિરુદ્ધ સદર કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે સી.એસ. ૨૯૯/૨૦૦૭ તરીકે દાવો દાખલ કર્યો. શરૂઆતમાં, સદર દાવામાં ત્રણ પ્રતિવાદીઓ હતા, એટલે કે એઆરસીઆઇએલ, શ્રી સંજય ગુપ્તા (એઆરસીઆઇએલના વાઇસ પ્રેસિડેન્ટ) અને યુનિવર્સિટી. જોકે, પાછળથી જાણવા મળ્યું કે એઆરસીઆઇએલ એ તારીખ ૧૦.૦૨.૨૦૧૧ ના રોજ વેબટેક ઇન્ડસ્ટ્રીઝ પ્રા. લિ. (જે હવે પછી ‘વેબટેક’ તરીકે ઉલ્લેખિત છે), સામાવાળા નંબર ૪ ને દાવો કરેલી મિલકત વેચી દીધી હતી. તેથી પક્ષકાર તરીકે જોડવા માટેની અરજી જી.એ. ૩૫૭૪/૨૦૧૦ તારીખ

૦૬-૦૧-૨૦૧૧ ના રોજ મંજૂર થયા બાદ વેબટેકને સદર દાવામાં પ્રતિવાદી નંબર ૪ તરીકે પક્ષકાર બનાવવામાં આવ્યા હતા. એ નોંધનીય છે કે દાવો કરેલી મિલકત સદર કરારના શેડ્યૂલમાં ઉલ્લેખિત હતી અને તેમાં નીચે મુજબની સ્થાવર અને જંગમ મિલકતોનો સમાવેશ થતો હતો:

(૧) પ્લોટ નંબર એ-૬૦૬, ટીટીસી ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એરિયા, એમઆઈડીસી, શિલ મહાપે રોડ, નવી મુંબઈ, મહારાષ્ટ્ર ખાતે આવેલી યુનિવર્સિટીની સ્થાવર મિલકતો પરનું મોર્ટગેજ.

(૨) ટીટીસી ઇન્ડસ્ટ્રીયલ એરિયા, એમઆઈડીસી, શિલ મહાપે રોડ, નવી મુંબઈ, મહારાષ્ટ્ર ખાતે આવેલી યુનિવર્સિટીની જંગમ પ્લાન્ટ અને મશીનરી, મશીનરી સ્પેર ટૂલ્સ અને એસેસરીઝ અને અન્ય જંગમ મિલકતો (બુક ડેટ્સ સિવાયની) સહિતની તમામ જંગમ અસ્કયામતોનું હાયપોથેકેશન.

૪. એઆરસીઆઈએલ એ કલકત્તા હાઈકોર્ટ દ્વારા એક્સેલને લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ હેઠળ આપવામાં આવેલી પરવાનગી રદ કરવા માટે અને સી.એસ. ૨૯૯/૨૦૦૭ ના પ્લેઈન્ટને સદર મેટર ચલાવવાની હુકમત ધરાવતી કોર્ટ સમક્ષ દાખલ કરવા માટે પરત કરવાની માંગણી કરતી જી.એ. ૧૨૨૫/૨૦૧૧ તરીકે અરજી દાખલ કરી હતી. સદર અરજી નીચેના કારણો પર આધારિત હતી:



(એ) સદર દાવો અસરકારક રીતે "જમીન માટેનો દાવો" હતો અને સ્થાવર મિલકત નવી મુંબઈ, મહારાષ્ટ્રમાં આવેલી હતી. તેથી, લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ મુજબ દાવો સ્થાવર મિલકત પર પ્રાદેશિક હકુમત ધરાવતી કોર્ટમાં દાખલ કરવો જોઈએ.

(બી) એઆરસીઆઈએલ અને એક્સેલ વચ્ચેનો કથિત પ્રાઇવેટ ટ્રીટી એગ્રીમેન્ટ ધ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩(જ) મુજબ કરવામાં આવ્યો હતો અને વેચાણ પણ સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ (એન્ફોર્સમેન્ટ) રુલ્સ, ૨૦૦૨ (જે હવે પછી "સદર નિયમો" તરીકે ઉલ્લેખિત છે) માં જોગવાઈ મુજબ સેલ સર્ટિફિકેટના અમલ દ્વારા કરવાનું હતું. તેથી, સિવિલ કોર્ટની હકુમત બાકાત રાખવામાં આવેલ છે.

(સી) પ્રાઇવેટ ટ્રીટી એગ્રીમેન્ટે એવી જોગવાઈ કરી હતી કે મુંબઈ કોર્ટ પાસે અનન્ય હકુમત હશે.

૫. કલકત્તા હાઇકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજે મૂળ હકુમત હેઠળ, તારીખ ૨૨.૧૨.૨૦૧૧ ના તેમના ચુકાદા અને હુકમ દ્વારા પરવાનગી રદ કરવાની અરજી ફગાવી દીધી અને નીચેના કારણોસર પ્લેઇન્ટ પરત કરવાનો ઇનકાર કર્યો:

(૧) સદર દાવો જમીન માટેનો દાવો ન હતો કારણ કે પ્રાઇવેટ ટ્રીટી એગ્રીમેન્ટમાં શેડ્યૂલમાં ઉલ્લેખિત અસ્કયામતો એટલે કે "સ્થાવર મિલકતોના મોર્ટગેજ" અને "જંગમ મિલકતોના હાયપોથેકેશન" ની સુરક્ષા અથવા ચાર્જ બનાવવાની જરૂર હતી; આ સિક્યોરિટીનું સ્વરૂપ કરારમાં ઉલ્લેખિત ન હતું અને આમ, સદર

મોર્ટગેજ અથવા હાયપોથેકેશન પર કોઈપણ સિક્યોરિટી બનાવી શકાય તેમ હતી. તેથી, વિદ્વાન હાઇકોર્ટ એવા નિષ્કર્ષ પર આવી કે કરારની શરતોના અમલીકરણથી જમીન માટેના દાવામાં ડિક્રી તરફ દોરી જશે નહીં.

(૨) ફોરમ સિલેક્શન કલોઝના સંદર્ભમાં, હાઇકોર્ટે ઠેરવ્યું કે એઆરસીઆઈએલ એ સામાવાળા નંબર ૪ ને પક્ષકાર તરીકે જોડવાની અરજીમાં ભાગ લઈને હકુમતના અભાવ અંગે વાંધો ઉઠાવવાનો તેનો અધિકાર જતો કર્યો હતો, જેમાં તારીખ ૦૬.૦૧.૨૦૧૧ ના રોજ હુકમો પસાર કરવામાં આવ્યા હતા. વિદ્વાન હાઇકોર્ટે નોંધ્યું કે જ્યારે પક્ષકાર તરીકે જોડવાની અરજી પર દલીલો કરવામાં આવી ત્યારે એઆરસીઆઈએલ એ હકુમત અંગે કોઈ વાંધો ઉઠાવ્યો ન હતો.

(૩) સરફેસી એક્ટ દ્વારા સિવિલ કોર્ટની હકુમત નકારી કાઢવાના પ્રશ્ન પર, હાઇકોર્ટે જોયું કે હાલના કરારનો ભંગ ધ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ હેઠળ આવશે નહીં જેમાં ડેટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલને માત્ર એ નક્કી કરવાની હકુમત આપવામાં આવી છે કે શું વેચાણ એ યોગ્ય અપનાવેલ માપદંડ હતો અને તે યોગ્ય રીતે હાથ ધરવામાં આવ્યું હતું. હાલના કેસમાં, જો એમ માની લેવામાં આવે કે એઆરસીઆઈએલ આઈસીઆઈસીઆઈના અસાઈની હતા અને ત્રીજા પક્ષે આવા અસાઈની સામે વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો કર્યો હતો, તો પણ કેસ ધ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ હેઠળ આવશે નહીં.

૬. લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ હેઠળ આપવામાં આવેલી પરવાનગી રદ કરવાની અરજી ફગાવી દેતા કલકત્તા હાઇકોર્ટના વિદ્વાન સિંગલ જજ દ્વારા પસાર કરાયેલા તારીખ ૨૨.૧૨.૨૦૧૧ ના ચુકાદા અને હુકમથી નારાજ થઈને, એઆરસીઆઈએલ એ કલકત્તા હાઇકોર્ટમાં એપીઓ ૧૮૦/૨૦૧૨ તરીકે અપીલ દાખલ કરી. આ અપીલમાં હાઇકોર્ટે કલકત્તા હાઇકોર્ટની મૂળ હકુમતમાં વિદ્વાન સિંગલ જજના ચુકાદાનું વિશ્લેષણ કર્યું. હાઇકોર્ટે અપીલ મંજૂર કરતી વખતે નીચે મુજબના નિષ્કર્ષ કાઢ્યા:

(૧) પ્રાઇવેટ ટ્રીટી એગ્રીમેન્ટને નિષ્કર્ષિત કરાર ગણી શકાય નહીં કારણ કે તે એઆરસીઆઈએલના બોર્ડ ઓફ ડિરેક્ટર્સની મંજૂરીને આધીન હતો. મંજૂરી આપવામાં આવી ન હોવાથી અને એક્સેલ દ્વારા આપવામાં આવેલો ચેક પણ પરત કરવા માટે ઉપલબ્ધ કરાયેલ હોવાથી, સદર કરાર વધુમાં વધુ એક ટર્મ શીટ હતો.

(૨) જમીન માટેના દાવાના મુદ્દે હાઇકોર્ટે જોયું કે અસ્કયામતોનું કથિત વેચાણ સદર નિયમોના નિયમ ૫(૬) ના સંદર્ભમાં "સેલ સર્ટિફિકેટ" જારી કરીને થવાનું હતું જે કબજો સોંપવાની પૂર્વ ધારણા રાખે છે.

(૩) ઉપરોક્ત બે નિષ્કર્ષોને ધ્યાનમાં રાખીને, હાઇકોર્ટે ફોરમ સિલેક્શન ક્લોઝ અંગેના પ્રશ્નનો જવાબ આપવો જરૂરી માન્યો નથી.

૭. આ નિષ્કર્ષોના આધારે, હાઇકોર્ટની ડિવિઝન બેન્ચે વિદ્વાન સિંગલ જજના હુકમને ઉલટાવી દીધો અને ઠેરવ્યું કે કરારનું વિશિષ્ટ પાલન કરાવી શકાય નહીં કારણ કે તે નિષ્કર્ષિત ન હતો અને જો દાવો ટકી શકે તેમ હોય તો તે જમીન માટેનો દાવો હશે. તેથી, ડિવિઝન બેન્ચે લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ હેઠળ આપવામાં આવેલી પરવાનગી રદ કરી.

૮. ઉપરોક્ત હકીકતલક્ષી પૃષ્ઠભૂમિમાં, અમારી વિચારણા માટે નીચેના પ્રશ્નો ઉદભવે છે:

(૧) શું એક્સેલ દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલ વિશિષ્ટ પાલન માટેનો દાવો "જમીન માટેનો દાવો" હતો?

(૨) શું પ્રાઇવેટ ટ્રીટી એગ્રીમેન્ટે મુંબઈની કોર્ટને અનન્ય હુકમત આપી હતી અને જો એમ હોય તો, શું એઆરસીઆઈએલ એ વિરોધ કર્યા વિના પક્ષકાર તરીકે જોડવાની અરજીમાં ભાગ લઈને આ કલમ જતી કરી હતી?

(૩) શું હાલના કેસમાં ધ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૭ દ્વારા સિવિલ કોર્ટની હુકમત વર્જિત છે?

### જમીન માટેનો દાવો

૯. કલકત્તા હાઇકોર્ટના લેટર્સ પેટન્ટનો ખંડ ૧૨ વાંચે છે:

"૧૨. અને અમે વધુમાં આદેશ આપીએ છીએ કે ફોર્ટ વિલિયમ ખાતેની સદર હાઇકોર્ટ ઓફ જ્યુડિકેચર તેની સામાન્ય મૂળ સિવિલ હકુમતના ઉપયોગમાં દરેક પ્રકારના દાવાઓ પ્રાપ્ત કરવા, ચલાવવા અને નક્કી કરવા માટે સક્ષમ હશે, જો, જમીન અથવા અન્ય સ્થાવર મિલકત માટેના દાવાના કિસ્સામાં, આવી જમીન અથવા મિલકત સ્થિત હોય, અથવા, અન્ય તમામ કિસ્સાઓમાં, જો દાવાનું કારણ કાં તો સંપૂર્ણપણે ઉદભવ્યું હોય, અથવા જો કોર્ટની પરવાનગી પ્રથમ મેળવવામાં આવી હોય તો અંશતઃ, સદર હાઇકોર્ટની સામાન્ય મૂળ હકુમતની સ્થાનિક મર્યાદામાં ઉદભવ્યું હોય, અથવા જો પ્રતિવાદી દાવાની શરૂઆતના સમયે સદર મર્યાદામાં રહેતા હોય અથવા વ્યવસાય કરતા હોય, અથવા નફા માટે વ્યક્તિગત રીતે કામ કરતા હોય; સિવાય કે સદર હાઇકોર્ટ પાસે કલકત્તાની સ્મોલ કોઝ કોર્ટની હકુમતમાં આવતા કેસોમાં મૂળ હકુમત રહેશે નહીં, જેમાં દેવું અથવા નુકસાન, અથવા દાવો કરેલી મિલકતની કિંમત સો રૂપિયાથી વધુ ન હોય."

જોગવાઈનું સ્પષ્ટ વાંચન સૂચવે છે કે કલકત્તા હાઇકોર્ટની સામાન્ય મૂળ સિવિલ હકુમત નીચેના કેસોમાં વિસ્તરશે:

(એ) જમીન અથવા અન્ય સ્થાવર મિલકત માટેના દાવામાં—

જ્યાં આવી જમીન અથવા મિલકત સંપૂર્ણપણે કલકત્તા હાઇકોર્ટની પ્રાદેશિક હકુમતમાં આવેલી હોય;

જ્યાં આવી જમીન અથવા મિલકત સદર કોર્ટની પ્રાદેશિક હકુમતમાં માત્ર અંશતઃ આવેલી હોય, જો કોર્ટની પરવાનગી પ્રથમ મેળવવામાં આવી હોય.

(બી) જમીન માટેના દાવા સિવાયના દાવાઓમાં—

જો દાવાનું કારણ સંપૂર્ણપણે સદર મર્યાદામાં ઉદભવ્યું હોય;

જ્યાં દાવાનું કારણ સદર મર્યાદામાં માત્ર અંશતઃ ઉદભવ્યું હોય, જો કોર્ટની પરવાનગી પ્રથમ મેળવવામાં આવી હોય;

જો પ્રતિવાદી દાવાની શરૂઆતના સમયે સદર મર્યાદામાં રહેતા હોય અથવા વ્યવસાય કરતા હોય અથવા નફા માટે વ્યક્તિગત રીતે કામ કરતા હોય.

૧૦. હાલના કેસમાં, મિલકતના વેચાણની વિચારણા કરતા કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટે દાવો દાખલ કરવામાં આવ્યો હતો, જેનું વર્ણન ધ સરફેસી એક્ટની કલમ ૧૩ હેઠળ સદર નિયમોના સંદર્ભમાં ફરરા ૧ માં કરવામાં આવ્યું છે. હાલના કેસમાં લેટર્સ પેટન્ટના ખંડ ૧૨ ના સંદર્ભમાં પ્રશ્ન એ છે કે શું હાલનો દાવો જમીન માટેનો દાવો છે.

૧૧. જમીન માટેનો દાવો એવો દાવો છે જેમાં માંગવામાં આવેલી દાદ જમીન અથવા સ્થાવર મિલકતના ટાઈટલ અથવા કબજો સોંપવા સાથે સંબંધિત હોય છે, [જુઓ: એડકોન ઇલેક્ટ્રોનિક્સ પ્રા. લિ. વિ. દૌલત અને અન્ય, (૨૦૦૧) ૭ એસ.સી.સી. ૬૯૮]. વધુમાં તે સ્થાપિત નિયમ છે કે તે જમીન માટેનો દાવો

છે કે કેમ તે નક્કી કરવા માટે, કોર્ટ માત્ર પ્લેઇન્ટ જોશે અને અન્ય કોઈ પુરાવા નહીં, [ઇન્ડિયન મિનરલ એન્ડ કેમિકલ્સ કો. અને અન્ય વિ. ડ્યુશ બેંક, (૨૦૦૪) ૧૨ એસ.સી.સી. ૩૭૬]. જો પ્લેઇન્ટમાં કરેલા કથનો અને તેમાં કરેલી અરજો પરથી એવું જણાય કે દાવો જમીન માટેનો છે, તો તેવું ઠેરવવામાં આવશે અને જો તેવું જણાતું નથી, તો દાવો ખંડ ૧૨ હેઠળ મળેલી પરવાનગી હેઠળ ચાલુ રહેશે. હાલના કેસમાં, પ્લેઇન્ટમાં અરજ નીચેના શબ્દોમાં કરવામાં આવી હતી:

"તારીખ ફેબ્રુઆરી ૧૩, ૨૦૦૭ ના દસ્તાવેજમાં નોંધાયેલ વેચાણ માટેના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો ડિક્કી જે અહીં એનેક્સર "એ" છે, પ્રતિવાદી નંબર ૧ અને ૨ ને અહીં એનેક્સર એ ના શેડ્યૂલ ૧ માં ઉલ્લેખિત અસ્કયામતોના સંદર્ભમાં અને સદર કરારની શરતો મુજબ 'જેમ છે તેમ' ના ધોરણે વાદીની તરફેણમાં સેલ સર્ટિફિકેટ જારી કરવાનો નિર્દેશ આપીને"

૧૨. સામાવાળાના વિદ્વાન વકીલે ખૂબ જ ભારપૂર્વક દલીલ કરી છે કે આ અરજ વાસ્તવમાં સદર મિલકતોના કબજા માટેની અરજ છે કારણ કે સેલ સર્ટિફિકેટના અમલ માટે સદર નિયમો હેઠળની પ્રક્રિયામાં, કબજાની ફેરબદલી પૂર્વ-જરૂરિયાત છે. તેથી, તેમણે રજૂઆત કરી છે કે જોકે, કબજો સીધા શબ્દોમાં માંગવામાં આવ્યો નથી પરંતુ તે અરજ મંજૂર કરવાનું સ્વાભાવિક પરિણામ હશે. વધુમાં, સામાવાળા વતી અન્ય એક મુદ્દો જે પર ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે તે એ છે કે

અરજમાં કરારની શરતો મુજબ વેચાણ કરવાની જરૂર છે, અને તેથી, સમગ્ર કરાર અરજના ભાગ તરીકે વાંચી શકાય છે.

૧૩. વેચાણના કરારના વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવા પર જમીન માટેનો દાવો હોવાના પ્રશ્ન પર, આ કોર્ટે એડકોન ઇલેક્ટ્રોનિક્સ પ્રા. લિ. વિ. દૌલત રામ અને અન્ય, (૨૦૦૧) ૭ એસ.સી.સી. ૬૯૮ માં એક સ્પષ્ટ સિદ્ધાંત નિર્ધારિત કર્યો છે કે કબજો સોંપવાની અરજ વગરના વિશિષ્ટ પાલન માટેનો માત્ર દાવો જમીન માટેનો દાવો નથી કારણ કે ધ સ્પેસિફિક રિલીફ એક્ટ, ૧૯૬૩ ની કલમ ૨૨ સ્પષ્ટપણે કોઈપણ કોર્ટને વિશિષ્ટ પાલન માટેના દાવામાં કબજાની આવી દાદ આપવા પર પ્રતિબંધ મૂકે છે જ્યાં સુધી તે ખાસ માંગવામાં ન આવે. આ ચુકાદાને ધ્યાનમાં લેતા, હાલના કેસમાં, પ્લેઇન્ટમાં અમારે નક્કી કરવાનો એકમાત્ર પ્રશ્ન એ છે કે શું કબજો સોંપવાની અરજ માંગવામાં આવી છે કે નહીં? માંગવામાં આવેલી અરજ સેલ સર્ટિફિકેટ જારી કરવાની છે જે ધ સરફેસી એક્ટ હેઠળના સદર નિયમોના પરિશિષ્ટ V માં પ્રદાન કરવામાં આવી છે. સેલ સર્ટિફિકેટ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"જ્યારે કે અધોક્ષરિત (સંસ્થાનું નામ) ના અધિકૃત અધિકારી હોવાથી ધ સિક્યોરિટાઇઝેશન એન્ડ રિકન્સ્ટ્રક્શન ઓફ ફાઇનાન્શિયલ એસેટ્સ એન્ડ એન્ફોર્સમેન્ટ ઓફ સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ એક્ટ, ૨૦૦૨ હેઠળ અને સિક્યોરિટી ઇન્ટરેસ્ટ એન્ફોર્સમેન્ટ રુલ્સ, ૨૦૦૨ ના નિયમ ૧૨ સાથે વંચાતી કલમ ૧૩ હેઠળ આપવામાં આવેલી સત્તાઓના ઉપયોગમાં



(સિક્ચોર્ડ લેણદાર/સંસ્થાનું નામ) વતી (ખરીદનાર) ની તરફેણમાં નીચેના શેડ્યૂલમાં દર્શાવેલ સ્થાવર મિલકત વેચેલ છે જે (સિક્ચોર્ડ લેણદારનું નામ) ની તરફેણમાં (દેવાદારોના નામ) દ્વારા (વર્ણન) (સિક્ચોર્ડ લેણદાર) દ્વારા ઓફર કરવામાં આવેલી નાણાકીય સુવિધા માટે સિક્ચોર્ડ કરવામાં આવેલ છે. અધોક્ષરિત વેચાણની પૂરેપૂરી કિંમતની રસીદ સ્વીકારે છે અને શેડ્યૂલ કરેલી મિલકતની સોંપણી અને કબજો સોંપેલ છે. શેડ્યૂલ કરેલી મિલકતનું વેચાણ અધોક્ષરિત દ્વારા માંગવામાં આવેલી રકમ જમા કરાવવા પર નીચે સૂચિબદ્ધ સિક્ચોર્ડ લેણદારને જાણતા તમામ બોજોમાંથી મુક્ત કરવામાં આવ્યું હતું."

૧૪. એ નોંધનીય છે કે અરજ હેઠળ માંગવામાં આવેલ સેલ સર્ટિફિકેટ માટે દાવો કરેલી મિલકતના કબજાની સોંપણી આવશ્યક છે. આમ, અમે જણાવેલ છે કે હાલના કેસમાં કબજો સોંપવા માટેની અરજ ગર્ભિત હતી. પ્લેઈન્ટમાં માંગવામાં આવેલી અરજ દાવો કરેલી મિલકતના કબજાની સોંપણી વિના મંજૂર કરી શકાય તેમ નહોતી કારણ કે સેલ સર્ટિફિકેટ પોતે જ સ્થાવર મિલકતની સોંપણીની વિચારણા કરે છે. આમ, આને ધ્યાનમાં લેતા અમને જણાવેલ છે કે એડકોન ઇલેક્ટ્રોનિક્સ લાગુ થશે નહીં કારણ કે હાલના કેસમાં કબજો સોંપવાની અરજ હતી. તેથી, અમે ઠેરવીએ છીએ કે હાલનો દાવો ખરેખર જમીન માટેનો દાવો હતો.

**અનન્ય હકુમત**

૧૫. હવે, અમે વિચારણા કરીશું કે કઈ કોર્ટને દાવો દાખલ કરવાની અને ચલાવવાની હકુમત છે. પક્ષકારો વચ્ચે થયેલા કરારની કલમ ૫ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"ચુકવણી/ચેક મુંબઈમાં ડ્રો કરવાના રહેશે અને મુંબઈમાં ચૂકવવાપાત્ર રહેશે. હકુમત મુંબઈની કોર્ટોની રહેશે."

કરારની કલમ ૯(ઈ)(૮) આગળ નીચે મુજબ વંચાય છે:

"વિવાદો, જો કોઈ હોય તો, માત્ર મુંબઈ કોર્ટ/ટ્રિબ્યુનલની હકુમતને આધીન રહેશે"

આ બે કલમો પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે કરારના પક્ષકારોનો હેતુ મર્યાદાને માત્ર મુંબઈના ફોરમ/કોર્ટ સુધી સીમિત રાખવાનો હતો. આ કોર્ટે સ્વસ્તિક ગેસીસ પ્રા. લિ. વિ. ઇન્ડિયન ઓઈલ કોર્પોરેશન લિ., (૨૦૧૩) ૯ એસ.સી.સી. ૩૨ માં નીચે મુજબ ઠેરવેલ કે:

"કરારમાં હકુમતની કલમનું અસ્તિત્વ જ કરારના પક્ષકારોનો હેતુ એકદમ સ્પષ્ટ કરે છે અને કરારમાં આવી કલમને કાયદાની જેમ વાંચવી સલાહભર્યું નથી. હાલના કેસમાં, પક્ષકારો વચ્ચેના વિવાદોને ચલાવવાની હકુમત માત્ર કોલકાતાની કોર્ટો પાસે હતી."

તેથી, અમારો એવો અભિપ્રાય છે કે કરાર મુજબ મુંબઈની કોર્ટોને અનન્ય હકુમત આપવામાં આવી હતી અને અમને પક્ષકારોના હેતુમાં કોઈ અપવાદ બનાવવાનું કોઈ કારણ જણાતું નથી.

૧૬. હાલનો દાવો જમીન માટેનો દાવો છે, અને પક્ષકારોએ મુંબઈની કોર્ટને અનન્ય હકુમત આપી હતી તેવા ઉપર જણાવેલ બે તારણોને ધ્યાનમાં લેતા, કાયદા મુજબ કલકત્તાની કોર્ટની હકુમત સ્પષ્ટપણે નકારી કાઢવામાં આવે છે. આમ, ઉપરોક્ત નિષ્કર્ષ પરથી જણાય છે કે કલકત્તા હાઈકોર્ટ પાસે હકુમત ન હોવાથી પ્લેઈન્ટ પરત કરવી પડશે. તેથી, અમારો એવો મત છે કે ડેટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલની હકુમતના પ્રશ્નનો જવાબ આપવાની જરૂર નથી. પરિણામે, હાલની અપીલ ફગાવવામાં આવે છે. પક્ષકારો તેમના અધિકારોનો અમલ કરવા માટે કાયદામાં પ્રદાન કર્યા મુજબ યોગ્ય ફોરમમાં કોઈપણ યોગ્ય પગલાં લેવા માટે આગળ વધી શકે છે.

અપીલ નામંજૂર કરવામાં આવેલ.

*This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.*

=====

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

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