

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.

=====

[૨૦૨૧] ૮ એસસીઆર ૫૨૯

હેમરાજ રતનાકર સાલિયાન

વિરુદ્ધ

એચડીએફસી બેંક લિમિટેડ અને અન્ય

(ફોજદારી અપીલ નં. ૮૪૩-૮૪૪/૨૦૨૧)

ઓગસ્ટ ૧૭, ૨૦૨૧

[ન્યાયમૂર્તિ એસ. અબ્દુલ નઝીર અને ન્યાયમૂર્તિ કૃષ્ણા મુરારી]

આર્થિક સંપત્તિઓની સુરક્ષા, પૂનઃનિર્માણ અને સુરક્ષા હિતના
અમલીકરણ અધિનિયમ, ૨૦૦૨:કલમ ૧૪,૧૩ (૨) અને ૧૩ (૧૩)–

સુરક્ષિત લેણદાર દ્વારા સુરક્ષિત સંપત્તિનો કબજો લેવો-ભાડૂતને સુરક્ષિત સંપત્તિનો કબજો લેવાથી અટકાવવો-ઉધાર લેનાર અને મકાનમાલિક દ્વારા ડિફોલ્ટ થવાના કિસ્સામાં ભાડૂતને ખાલી કરાવવાથી રક્ષણ-હકીકતો પર, પ્રતિવાદી બેંક દ્વારા ઉધાર લેનારાઓને નાણાકીય સુવિધા આપવી-બેંકની તરફેણમાં મિલકત-સુરક્ષિત સંપત્તિના ગીરો દ્વારા સુરક્ષિત ક્રેડિટ સુવિધા-બિન-કાર્યક્ષમ સંપત્તિ તરીકે જાહેર કરાયેલ ઉધાર લેનારના ખાતાઓ સામે કલમ-૧૩(૨) મુજબ નોટિસ જારી કરવી. કલમ ૧૪ અન્વયે બેંક દ્વારા ઉધાર લેનારને-અપીલકર્તાનો કેસ કે તે ભાડૂતની શરૂઆતથી માસિક ભાડા પર સુરક્ષિત સંપત્તિનો ભાડૂત છે-અરજી યુ/એસ. ૧૪ બેંક દ્વારા-અપીલકર્તા-ભાડૂત દ્વારા સુરક્ષિત સંપત્તિના કબજાના રક્ષણની માંગ કરતી હસ્તક્ષેપ અરજી-મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી છે કે કોઈ નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટો રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યો નથી-અપીલ પર, યોજવામાં આવી:ન તો નોંધાયેલ સાધન રજૂ કરવામાં આવ્યું ન તો ભાડૂતની હકીકત સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ સારા કે પૂરતા પુરાવા રજૂ કરવામાં આવ્યા-ભાડાની રસીદોની ઝેરોક્સ નકલો રજૂ કરવામાં આવી હતી, જો કે, ભાડાની રસીદની પ્રથમ ઝેરોક્સ નકલ એ તારીખની હતી જે ગીરોની રચના પછીની તારીખ હતી-ઉધાર લેનારાઓ દ્વારા કોઈ દાવો કરવામાં આવ્યો ન હતો કે કોઈ ભાડૂત સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહે છે-ઉપરાંત તૃતીય-પક્ષ મૂલ્યાંકનકારોએ પુષ્ટિ કરી હતી કે ઉધાર લેનારાઓ સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહે છે-વધુમાં, અપીલકર્તા અનુસાર, તે ભાડૂત-ભોગ છે, આમ, ભાડા અધિનિયમના

કોઈપણ રક્ષણ માટે હકદાર નથી – જો કલમ ૧૩ (૧૩) ની શરતોમાં ભાડૂતનો દાવો કરવામાં આવે તો પણ, સુરક્ષિત લેણદારની સંમતિ જરૂરી હતી જે માંગવામાં આવી ન હતી-આમ, મેજિસ્ટ્રેટે અરજીને યોગ્ય રીતે ફગાવી દીધી.

અરજીઓ ફગાવી દેતા, અદાલતે ઠેરવવેલ કે:

૧. ૧ તાત્કાલિક કિસ્સામાં, ભાડૂતની પ્રામાણિકતા અંગે ગંભીર શંકા છે, કારણ કે અપીલકર્તાની ભાડાપટ્ટેદારી સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ સારા અથવા પૂરતા પુરાવા નથી. અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર, તે ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ ના રોજથી સુરક્ષિત સંપત્તિનો ભાડૂત છે. જો કે, તેના દાવાના સમર્થનમાં રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો ભાડાની રસીદોની ઝીરોક્સકોપી છે અને ભાડાની રસીદની પ્રથમ ઝીરોક્સ નકલ ૧૨/૦૫/૨૦૧૩ ની છે જે ગીરો બનાવવાની તારીખ પછીની છે. અહીં એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ઉધાર લેનારાઓએ એવો દાવો કર્યો નથી કે કોઈ ભાડૂત સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહે છે. સુવિધાના અનુદાન સમયે, તૃતીય-પક્ષ મૂલ્યાંકનકારોએ પણ પુષ્ટિ કરી હતી કે ઉધાર લેનારાઓ સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહી રહ્યા હતા. અપીલકર્તાએ ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ થી ૧૭/૧૨/૨૦૧૮ સુધી ભાડાપટ્ટે રહેવાની વિનંતી કરી હતી. આ કોઈપણ નોંધાયેલ દસ્તાવેજથી આધારભૂત નથી. વધુમાં, અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર પણ, તે "ભોગ બનનાર ભાડૂત" છે, તેથી, તે ભાડા અધિનિયમના કોઈપણ રક્ષણ માટે હકદાર નથી. જો ભાડૂતને એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની

કલમ ૧૩ (૧૩) ની શરતોમાં નવીકરણનો દાવો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પણ ઉધાર લેનારને એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કર્યા પછી, વેચાણ, લીઝ અથવા અન્યથા સુરક્ષિત સંપત્તિના સ્થાનાંતરણ માટે સુરક્ષિત લેણદારની સંમતિ લેવી જરૂરી રહેશે અને સ્વીકાર્યું છે કે, તાત્કાલિક કેસમાં ઉધાર લેનાર દ્વારા આવી કોઈ સંમતિ માંગવામાં આવી નથી. [પેરા ૧૪] [૫૩૫-એફ-એચ; ૫૩૬-એ-બી]

હર્ષદ ગોવર્ધન સોંડાગર વિરુદ્ધ ઇન્ટરનેશનલ એસેટ
રિકસ્ટ્રક્શન કંપની લિમિટેડ અને અન્યો (૨૦૧૪) ૬
એસ. સી. સી. ૧:[૨૦૧૪] ૧૧ એસસીઆર ૬૦૫;
કનૈયાલાલ લાલચંદ સચદેવ વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય
(૨૦૧૧) ૨ એસસીસી ૭૮૨:[૨૦૧૧] ૨ એસસીઆર
૬૦૨; બજરંગ શ્યામસુંદર અગ્રવાલ વિરુદ્ધ સેન્ટ્રલ બેંક
ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય (૨૦૧૯) ૯ એસસીસી ૯૪:
[૨૦૧૯] ૧૨ એસસીઆર ૩૫૨-નો ઉલ્લેખ કરવામાં
આવ્યો છે.

કેસ કાયદો સંદર્ભ

[૨૦૧૪] ૧૧ એસ. સી. આર. ૬૦૫ નો સંદર્ભ પેરા ૯માં આપવામાં આવ્યો છે.

[૨૦૧૧] ૨ એસ. સી. આર. ૬૦૨ નો સંદર્ભ પેરા ૯ માં આપવામાં આવ્યો છે.

[૨૦૧૯] ૧૨ એસ.સી.આર. ૩૫૨ નો સંદર્ભ પેરા ૧૨માં આપવામાં આવ્યો છે.

ફોજદારી એપેલેટ જ્યુરિસડિક્શન:ફોજદારી અપીલ નંબર ૮૪૩-
૮૪૪/૨૦૨૧.

કેસ સી. સી. નંબર ૩૮૧/એસએ/૨૦૧૪ માં ચીફ મેટ્રોપોલિટન
મેજિસ્ટ્રેટ, એસ્પ્લેનેડ, મુંબઈના ૩૦/૧૨/૨૦૧૫ અને ૦૬/૦૧/૨૦૧૬ ના
ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

અપીલકર્તાના વકીલ, ગર્વેશ કાબરા.

અતિવ માથુર, ગગન ગુપ્તા, સુશ્રી જાગૃતિ આહુજા, હર્ષવર્ધન ઝા, શ્રીમતી
યુગંધરા પવાર ઝા, અમન પાઠક, વકીલો. પ્રતિવાદીઓ માટે.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિ એસ. અબ્દુલ નઝીર

૧. પરવાનગી આપવામાં આવી છે.

૨. આ અપીલ મુખ્ય મેટ્રોપોલિટન મેજિસ્ટ્રેટ, એસ્પ્લેનેડ, મુંબઈ દ્વારા પસાર કરાયેલા કેસ સી. સી. નંબર ૩૮૧/એસ. એ. /૨૦૧૪માં ૩૦/૧૨/૨૦૧૫ અને ૦૬/૦૧/૨૦૧૬ ના આદેશો સામે નિર્દેશિત કરવામાં આવી છે, જેમાં અપીલકર્તા દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી (આંક-૮) ને રદ કરવામાં આવી છે, જેમાં અપીલકર્તાના કબજામાં રહેલી મિલકતનો કબજો લેવા માટે પ્રથમ પ્રતિવાદી એચ. ડી. એફ. સી. બેંકને રોકવામાં આવી છે.

૩. એચડીએફસી બેંકે પ્રતિવાદી નંબર ૨ અને ૩ (ટૂંકમાં, 'ઉધાર લેનારાઓ') ને રૂ. ૫,૫૦,૦૦,૦૦૦/- (રૂપિયા પાંચ કરોડ પચાસ લાખ). ૦૩/૦૪/૨૦૧૩ પર, ઉધાર લેનારાઓએ ફ્લેટ નંબર ૫૦૧,૫મો માળ, સોલિટેયર, વિલેજ કોપરી, આદિ શંકરાચાર્ય રોડ, એમ. એચ. એ. ડી. એ લેઆઉટ, પવઈ, અંધેરી (ઈ), મુંબઈ (ટૂંકમાં, "સુરક્ષિત સંપત્તિ") ધરાવતી મિલકતને બેંકની તરફેણમાં ગીરવે મૂકી હતી.

૪. ઉધાર લેનારાઓના ખાતાઓને ૩૧/૧૦/૨૦૧૩ પર નોન-પરફોર્મિંગ એસેટ્સ (એન. પી. એ.) તરીકે જાહેર કરવામાં આવ્યા હતા. ૨૫/૦૧/૨૦૧૪ પર, બેંકે ઉધાર લેનારાઓને આર્થિક સંપત્તિઓની સુરક્ષા,

પૂનઃનિર્માણ અને સુરક્ષા (ટૂંકમાં, "સરફેસી અધિનિયમ") ની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરી હતી. તે અપીલકર્તાનો કેસ છે કે તે દર વર્ષે ૫ ટકાના વધારા સાથે રૂ. ૨૦,૦૦૦/- થી ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ ના માસિક ભાડા પર સુરક્ષિત સંપત્તિનો ભાડૂત છે. તે તેની ભાડૂતની શરૂઆતથી જ તેના મકાનમાલિકને નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવી રહ્યો છે.

૫. અપીલકર્તાએ મેજિસ્ટ્રેટ સમક્ષ એક્ટિબિટ ૮ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં તેણે સિક્યોર એસેટના પોતાના કબજાના રક્ષણની માંગ કરી હતી, કારણ કે મેજિસ્ટ્રેટને પ્રતિવાદી નંબર ૧-બેંક દ્વારા દાખલ કરાયેલ સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૪ હેઠળની અરજી સાથે બંધ કરવામાં આવ્યો હતો. ૩૦/૧૨/૨૦૧૫ તારીખના આદેશમાં, અપીલકર્તાની હસ્તક્ષેપ અરજી મેજિસ્ટ્રેટ દ્વારા ફગાવી દેવામાં આવી હતી અને જણાવ્યું હતું કે અપીલકર્તા દ્વારા કોઈ નોંધાયેલ ભાડાપટ્ટો રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવ્યો નથી.

૬. અમે પક્ષકારો માટે વિદ્વાન સલાહ સાંભળી છે. અપીલકર્તાના વિદ્વાન વકીલ દલીલ કરશે કે અપીલકર્તા મહારાષ્ટ્ર ભાડું નિયંત્રણ અધિનિયમ ૧૯૯૯ની જોગવાઈઓ હેઠળ સંરક્ષિત ભાડૂત છે. તે મકાનમાલિકને નિયમિતપણે ભાડું ચૂકવી રહ્યો છે. તેણે ૧૭/૧૨/૨૦૧૮ સુધી એડવાન્સ ભાડું પણ ચૂકવ્યું છે. ભાડૂત તરીકે તેમના પ્રવેશની તારીખથી તેમની પાસે સતત ભાડાની રસીદો છે.

ભાડૂત ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ પાસેથી મૌખિક ભાડૂતના આધારે ઉપરોક્ત પરિસરમાં રહેતો હતો. તેથી, તેને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયા વિના સુરક્ષિત સંપત્તિમાંથી બહાર કાઢી શકાતો નથી.

૭. બીજી બાજુ, પ્રતિવાદી-બેંકના વિદ્વાન વકીલ રજૂ કરે છે કે મકાનમાલિક દ્વારા ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ થી ૧૨/૦૫/૨૦૧૩ સુધીના સમયગાળા માટે ભાડાની રસીદ ૧૨/૦૫/૨૦૧૩ જારી કરવામાં આવી હોવાનું કહેવાય છે, જે બેંકની તરફેણમાં ગીરો બનાવવાની તારીખ પછીની છે. ગીરવે મૂકવાની તારીખ પહેલાં ભાડૂતની રચના કરવામાં આવી હતી તે દર્શાવવા માટે કોઈ પૂરાવો રજૂ નથી. અપીલકર્તા દ્વારા વિનંતી કરાયેલ ભાડૂત એ મૌખિક ભાડૂત છે. સુવિધાના અનુદાન સમયે, તૃતીય-પક્ષ મૂલ્યાંકનકારોએ પુષ્ટિ કરી હતી કે ઉધાર લેનારાઓ સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહી રહ્યા હતા. ઉધાર લેનારાઓએ બેંકને રજૂઆત કરતી વખતે એવો દાવો કર્યો નથી કે કોઈ ભાડૂત સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહે છે. અપીલકર્તા દ્વારા દાવો કરાયેલ ભાડૂત એક વિચાર પછીની બાબત છે જેના પર કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં વિશ્વાસ કરી શકાતો નથી. તે અપીલ રદ કરવા માટે અરજ કરે છે.

૮. અમે બારમાં કરવામાં આવેલી રજૂઆતોને કાળજીપૂર્વક ધ્યાનમાં લીધી છે અને રેકૉર્ડ પર મૂકવામાં આવેલી સામગ્રીનો અભ્યાસ કર્યો છે.

૯. ઉપર નોંધ્યા મુજબ, તે અપીલકર્તાનો કેસ છે કે તે ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ થી સુરક્ષિત સંપત્તિનો ભાડૂત છે અને તેણે ૧૭/૧૨/૨૦૧૮ સુધી અગાઉથી ભાડું ચૂકવ્યું છે. અપીલકર્તા દ્વારા રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો ભાડાની રસીદોની ઝેરોક્ષ નકલો છે. જો કે, એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ બહાર પાડવામાં આવેલી નોટિસના જવાબમાં, ઉધાર લેનારાઓએ ખૂબ જ વિગતવાર રજૂઆત મોકલી છે જેમાં તેઓએ દાવો કર્યો નથી કે કોઈ ભાડૂત સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહે છે. અપીલકર્તાએ ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ થી ૧૭/૧૨/૨૦૧૮ સુધી ભાડૂતની વિનંતી કરી છે. ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ માંથી ભાડાપટ્ટે દાવો કરતી ભાડાની રસીદ એ ૧૨/૦૫/૨૦૧૩ ની ઝેરોક્ષ નકલ છે, જે ગીરો બનાવવાની તારીખ પછીની છે.

૧૦. સુરક્ષિત સંપત્તિનો કબજો લેવા માટેની પ્રક્રિયાગત વ્યવસ્થા એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની કલમ ૧૪ હેઠળ પૂરી પાડવામાં આવી છે. એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની કલમ ૧૭ ઋણ લેનાર સહિત કોઈપણ વ્યક્તિને ડેટ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ (ડી. આર. ટી.) નો સંપર્ક કરવા માટે અપીલ કરવાનો અધિકાર પ્રદાન કરે છે. કલમ ૧૭ માં અધિનિયમ નંબર ૪૪/૨૦૧૬ દ્વારા સુધારો કરવામાં આવ્યો છે, જે સુરક્ષિત દેવાની વસૂલાત (ટૂંકમાં, "સુધારો") ના પગલાંને પડકારવા માટે પ્રદાન

કરે છે. સુધારા હેઠળ, કબજો ઉધાર લેનાર અથવા આવી અન્ય પીડિત વ્યક્તિને પુનઃસ્થાપિત કરી શકાય છે. આ સુધારો ૧ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૬થી અમલમાં આવ્યો છે. **હર્ષદ ગોવર્ધન સોંડાગર વિરુદ્ધ ઇન્ટરનેશનલ એસેટ રિકન્સ્ટ્રક્શન કંપની લિમિટેડ અને અન્યો**^૧ માં આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો છે કે ઉધાર લેનાર હેઠળ દાવો કરનાર ભાડૂતને અપીલનો અધિકાર ઉપલબ્ધ છે. **કનૈયાલાલ લાલચંદ સચદેવ વિરુદ્ધ મહારાષ્ટ્ર રાજ્ય**^૨ કેસમાં આ અદાલતે ચુકાદો આપ્યો છે કે ડી. આર. ટી. માત્ર સુરક્ષિત લેણદારની કાર્યવાહીને રદ કરી શકે નહીં પણ અગાઉની સ્થિતિને પુનઃસ્થાપિત પણ કરી શકે છે. તેથી, અપીલકર્તા માટે સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૭માં સુધારા પહેલા જ સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ વિવાદિત આદેશને પડકારવા માટે વૈકલ્પિક ઉપાય ઉપલબ્ધ હતો. જો કે, તાત્કાલિક અપીલ વર્ષ ૨૦૧૬ થી આ અદાલત સમક્ષ વિચારણા માટે બાકી છે તે જોતાં, અમે અપીલકર્તાને વૈકલ્પિક ઉપાય મેળવવા માટે નિર્દેશ આપ્યા વિના ગુણદોષ પર કેસની તપાસ કરવાની દરખાસ્ત કરીએ છીએ.

૧૧. **હર્ષદ ગોવર્ધન સોંડાગર (ઉપરોક્ત)** માં આ અદાલતે સ્પષ્ટ રીતે ચુકાદો આપ્યો છે કે જો ભાડૂતનો દાવો એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે હોય, તો ભાડૂતનો દાવો માત્ર નોંધાયેલા સાધન દ્વારા જ કરી શકાય છે. તે આ રીતે રાખવામાં આવ્યું હતું:

^૧ (૨૦૧૪) ૬ એસ. સી. સી. ૧

^૨ (૨૦૧૧) ૨ એસ. સી. સી. ૭૮૨

“૩૬. હવે આપણે પ્રતિવાદીઓની દલીલ પર વિચાર કરી શકીએ છીએ કે કેટલાક અપીલકર્તાઓએ તે સાબિત કરવા માટે કોઈ દસ્તાવેજ રજૂ કર્યો નથી કે તેઓ સુરક્ષિત સંપત્તિના પ્રમાણિક ભાડૂત છે. આપણે જોઈએ છીએ કે આપણી સામેના કેસોમાં, અપીલકર્તાઓએ મકાનમાલિક દ્વારા ભાડૂતને આપવામાં આવેલા લેખિત દસ્તાવેજો અથવા ભાડાની રસીદો પર આધાર રાખ્યો છે. મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની કલમ ૧૦૭ એવી જોગવાઈ કરે છે કે સ્થાવર મિલકતની લીઝ દર વર્ષે, અથવા એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે અથવા વાર્ષિક ભાડું અનામત રાખીને, "માત્ર નોંધાયેલા સાધન દ્વારા" કરી શકાય છે અને સ્થાવર મિલકતના અન્ય તમામ લીઝ ક્યાં તો નોંધાયેલા સાધન દ્વારા અથવા કબજાની ડિલિવરી સાથે મૌખિક કરાર દ્વારા કરી શકાય છે. તેથી, જો કોઈ પણ અપીલકર્તા દાવો કરે છે કે તેઓ તેની તરફેણમાં લીઝની તારીખથી એક વર્ષથી વધુની કોઈપણ મુદત માટે સુરક્ષિત સંપત્તિનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર છે, તો તેણે ભાડૂત દ્વારા તેની તરફેણમાં નોંધાયેલ દસ્તાવેજના અમલનો પુરાવો રજૂ કરવો પડશે. જ્યાં તે પોતાની તરફેણમાં નોંધાયેલા દસ્તાવેજોના અમલનો પુરાવો રજૂ કરતો નથી અને તેના બદલે નોંધણી વગરના

દસ્તાવેજો અથવા કબજાની ડિલિવરી સાથેના મૌખિક કરાર પર આધાર રાખે છે, ત્યારે મુખ્ય મેટ્રોપોલિટન મેજિસ્ટ્રેટ અથવા જિલ્લા મેજિસ્ટ્રેટ, જે પણ કેસ હોય, તેણે એવા નિષ્કર્ષ પર આવવું પડશે કે તે દસ્તાવેજોની તારીખથી એક વર્ષ કરતાં વધુ સમય માટે અથવા મકાનમાલિક દ્વારા તેની તરફેણમાં કબજો પહોંચાડવાની તારીખથી સુરક્ષિત સંપત્તિના કબજા માટે હકદાર નથી. ”

૧૨. બજરંગ શ્યામસુંદર અગ્રવાલ વિરુદ્ધ સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્ય^૩ કેસમાં આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે, સુરક્ષિત સંપત્તિના કબજામાં ભાડૂતના અધિકારના સંબંધમાં આ અદાલતના લગભગ તમામ નિર્ણયોને ધ્યાનમાં લીધા પછી, એવું માન્યું છે કે જો ગીરો બનાવતા પહેલાં પણ કાયદા હેઠળ માન્ય ભાડૂત અસ્તિત્વમાં હોય, તો આવા ભાડૂતના કબજાને સુરક્ષિત લેણદાર દ્વારા મિલકતનો કબજો લઈને ખલેલ પહોંચાડી શકાતી નથી. જો ગીરો બનાવ્યા પછી પણ સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરતા પહેલાં કાયદા હેઠળ ભાડૂત અસ્તિત્વમાં આવે છે, તો તેણે મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમ, ૧૮૮૨ની કલમ ૬૫-એની શરતોને સંતોષવી પડશે. જો ભાડૂત દાવો કરે છે કે તે એક વર્ષથી વધુ સમય માટે સુરક્ષિત સંપત્તિના કબજા માટે હકદાર છે, તો તેને નોંધાયેલ સાધનના અમલ દ્વારા સમર્થન આપવું

૩ (૨૦૧૯) ૯ એસ. સી. સી. ૯૪

પડશે. આ અદાલતના ઉપરોક્ત નિર્ણયમાં સ્પષ્ટતા કરવામાં આવી હતી કે નોંધાયેલ સાધનની ગેરહાજરીમાં, જો ભાડૂત માત્ર નોંધણી વગરના સાધન અથવા કબજાની ડિલિવરી સાથેના મૌખિક કરાર પર આધાર રાખે છે, તો ભાડૂત મિલકત હસ્તાંતરણ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત સમયગાળા કરતાં વધુ સમય માટે સુરક્ષિત સંપત્તિનો કબજો મેળવવા માટે હકદાર નથી. તે આ રીતે રાખવામાં આવ્યું હતું:

“ ૨૪. ૧. જો ગીરોની રચના પહેલાં પણ કાયદા હેઠળ માન્ય ભાડૂત અસ્તિત્વમાં હોય, તો મિલકતનો કબજો લઈને સુરક્ષિત લેણદાર દ્વારા ભાડૂતના કબજામાં ખલેલ પહોંચાડી શકાતી નથી. લીઝ નક્કી કરવા માટે ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૧૧ અનુસાર લીઝ નક્કી કરવી પડશે. અગાઉની લીઝનું અસ્તિત્વ અનિવાર્યપણે લોન આપતી વખતે બેંક દ્વારા હાથ ધરવામાં આવેલા જોખમને અસર કરે છે, તેથી બેંકો/લેણદારો પાસેથી આ સંબંધમાં પ્રમાણભૂત યોગ્ય ખંત હાથ ધરવાની અપેક્ષા રાખવામાં આવે છે. જ્યાં બેંકે ગીરો જેવી મિલકત સ્વીકારવાનું શરૂ કર્યું હોય, ત્યાં એવું માનવામાં આવશે કે તેણે હાલની ભાડાપટ્ટેદારીના પરિણામે આવતા જોખમ માટે સંમતિ આપી છે. આવી સ્થિતિમાં, સરકેસી અધિનિયમની કાર્યવાહી હેઠળ યોગ્ય ભાડૂતના અધિકારો સાથે સમાધાન કરી શકાતું નથી.

૨૪. ૨. જો ગીરો બનાવ્યા પછી કાયદા હેઠળ ભાડૂત અસ્તિત્વમાં આવે છે, પરંતુ એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કરતા પહેલા, તેણે ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૬૫-એની શરતોને સંતોષવી પડશે.

૨૪. ૩. કોઈ પણ સંજોગોમાં, જો કોઈ ભાડૂતો દાવો કરે કે તે એક વર્ષથી વધુની મુદત માટે સુરક્ષિત સંપત્તિના કબજા માટે હકદાર છે, તો તેને નોંધાયેલ સાધનના અમલ દ્વારા સમર્થન આપવું પડશે. નોંધાયેલ સાધનની ગેરહાજરીમાં, જો ભાડૂત નોંધણી વગરના સાધન અથવા કબજાની ડિલિવરી સાથેના મૌખિક કરાર પર આધાર રાખે છે, તો ભાડૂત ટી. પી. અધિનિયમની કલમ ૧૦૭ હેઠળ નિર્ધારિત સમયગાળા કરતાં વધુ સમય માટે સુરક્ષિત સંપત્તિના કબજા માટે હકદાર નથી.

૧૩. વધુમાં એવું માનવામાં આવ્યું હતું કે ભાડાનો કાયદો એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. કાયદાની કલમ ૧૩ (૧૩) સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ

૧૩ (૨) ના અમલીકરણને કારણે એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. કાયદાની સરખામણીમાં "ભાડૂત-ભોગ" ની સહાય માટે નહીં આવે. તે નીચે પ્રમાણે યોજાયો હતો:

“૩૫. સારફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧૩) સાથે વાંચી શકાય તેવી કલમ ૧૩ (૨) ની કામગીરીને કારણે ભાડા અધિનિયમની કામગીરીને સારફેસી અધિનિયમની સરખામણીમાં "ભોગ બનનાર ભાડૂત" સુધી લંબાવી શકાતી નથી. તેનાથી વિપરીત અર્થઘટન કલમ ૧૩ (૧૩) ની જોગવાઈ કરવાના વિધાનસભાના ઇરાદાનું ઉદ્ધંધન કરશે, જે દેવાની વસૂલાત માટે એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. કાયદાને સ્વ-કાર્યકારી સાધન બનાવવામાં મૂલ્યવાન ભૂમિકા ભજવે છે. વધુમાં, આવા અર્થઘટનથી કલમ ૩૫, એસ. એ. આર. એફ. એ. ઇ. એસ. આઈ. અધિનિયમના આદેશનું પણ ઉદ્ધંધન થશે, જે વ્યાપક રીતે લાગુ પડે છે. ”

૧૪. વર્તમાન કેસમાં, સૌ પ્રથમ ભાડૂતની પ્રામાણિકતા અંગે ગંભીર શંકા છે, કારણ કે અપીલકર્તાની ભાડાપટ્ટેદારી સ્થાપિત કરવા માટે કોઈ સારા અથવા પૂરતા પુરાવા નથી. અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર, તે ૧૨/૦૬/૨૦૧૨

માંથી સુરક્ષિત સંપત્તિનો ભાડૂત છે. જો કે, તેના દાવાના સમર્થનમાં રજૂ કરાયેલા દસ્તાવેજો ભાડાની રસીદોની ઝેરોક્સ નકલો છે અને ભાડાની રસીદની પ્રથમ ઝેરોક્સ નકલ ૧૨/૦૫/૨૦૧૩ ની છે જે ગીરો બનાવવાની તારીખ પછીની છે. અહીં એ નોંધવું યોગ્ય છે કે ઉધાર લેનારાઓએ એવો દાવો કર્યો નથી કે કોઈ ભાડૂત સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહે છે. સુવિધાના અનુદાન સમયે, તૃતીય-પક્ષ મૂલ્યાંકનકારોએ પણ પુષ્ટિ કરી હતી કે ઉધાર લેનારાઓ સુરક્ષિત સંપત્તિમાં રહી રહ્યા હતા. તે ગમે તે હોય. અપીલકર્તાએ ૧૨/૦૬/૨૦૧૨ થી ૧૭/૧૨/૨૦૧૮ સુધી ભાડૂતની વિનંતી કરી છે. આ કોઈપણ નોંધાયેલ પૂરાવા દ્વારા સમર્થનકર્તા નથી. વધુમાં, અપીલકર્તાના જણાવ્યા અનુસાર પણ, તે "ભોગ બનનાર ભાડૂત" છે, તેથી, તે ભાડા અધિનિયમના કોઈપણ રક્ષણ માટે હકદાર નથી. બીજું, જો ભાડૂતને સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૧૩) ની શરતોમાં નવીકરણનો દાવો કરવામાં આવ્યો હોય, તો પણ ઉધાર લેનારને સરફેસી અધિનિયમની કલમ ૧૩ (૨) હેઠળ નોટિસ જારી કર્યા પછી, વેચાણ, લીઝ અથવા અન્યથા દ્વારા સુરક્ષિત સંપત્તિના સ્થાનાંતરણ માટે સુરક્ષિત લેણદારની સંમતિ લેવી જરૂરી રહેશે અને સ્વીકાર્યું છે કે, વર્તમાન કેસમાં ઉધાર લેનાર દ્વારા આવી કોઈ સંમતિ માંગવામાં આવી નથી.

૧૫. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને, અમે આ અપીલમાં કોઈ યોગ્યતા શોધી શકતા નથી જે તે મુજબ રદ કરવામાં આવે છે.

અરજીઓ રદ કરી દેવામાં આવી હતી.

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.