

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 ૧૫૨

અંજલિ રાહી અને અન્ય

વિરુદ્ધ

ટુડે હોમ્સ એન્ડ ઈન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઇવેટ લિમિટેડ

અને અન્ય

(એસએલપી (સી) નંબર ૧૨૧૫૦/૨૦૧૯)

૮ સપ્ટેમ્બર, ૨૦૨૧

[ન્યાયમૂર્તિશ્રી ડૉ. ધનંજય વાય ચંદ્રચૂડ, ન્યાયમૂર્તિશ્રી વિક્રમ નાથ

ન્યાયમૂર્તિશ્રી અને હિમા કોહલી]

નાદારી અને બેન્કરપ્સી સંહિતા, ૨૦૧૬:કલમ-૧૪-અરજદારો ગ્રૂપ

હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટમાં ઘર ખરીદનારા હોય છે-એપાર્ટમેન્ટ્સનો કબજો કરાર મુજબ

સોંપવામાં આવ્યો ન હતો-અરજદારોએ રાષ્ટ્રીય આયોગ (એન.સી.ડી.આર.સી.) સમક્ષ ગ્રાહક ફરિયાદ દાખલ કરી હતી- એન.સી.ડી.આર.સી.એ વ્યાજ સાથે નાણાં પરત કરવાના નિર્દેશ આપ્યા હતા- અમલની કાર્યવાહી-પ્રથમ પ્રતિવાદીએ એન.સી.ડી.આર.સી.ના આદેશને હાઈકોર્ટ સમક્ષ પડકાર્યો હતો અને પ્રથમ પ્રતિવાદીની તરફેણમાં સ્ટે આપવામાં આવ્યો હતો-અમલ બાકી છે, કાર્યકારી લેણદાર દ્વારા એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ પ્રથમ પ્રતિવાદી સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી-ન્યાયનિર્ણાયક સત્તામંડળે કલમ-૮ની અરજી સ્વીકારી હતી જેના પગલે કોર્પોરેટ નાદારી સમાધાન પ્રક્રિયા શરૂ કરવામાં આવી હતી અને તેના હેઠળ મોકૂફી જાહેર કરવામાં આવી હતી. આઈબીસીની કલમ-૧૪-એન.સી.એલ.ટી. ના આ આદેશના પરિણામે કેટલાક અન્ય ઘર ખરીદનારાઓ દ્વારા વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં ફરિયાદ કરવામાં આવી હતી કે પ્રથમ પ્રતિવાદી સામે કોર્પોરેટ નાદારીની શરૂઆત માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી માત્ર એન. સી. ડી. આર. સી. ના આદેશની દ્રષ્ટિએ ઘર ખરીદનારાઓને બાકી રકમના રિફંડને રોકવા માટે હતી-અરજદારોએ રિઝોલ્યુશન પ્રોફેશનલ સમક્ષ તેમના દાવા દાખલ કર્યા હતા-સી. ઓ. સી. એ રિઝોલ્યુશન પ્લાનને મંજૂરી આપી હતી જે ઘર ખરીદદારોના સંઘ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી હતી-રિઝોલ્યુશન પ્રોફેશનલ દ્વારા એડજુડિકેટરી ઓથોરિટી સમક્ષ રિઝોલ્યુશન પ્લાનની મંજૂરી માટે અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને કેટલાક વાંધાઓ પ્રાપ્ત થયા હતા-કાર્યવાહી હવે

એડજસ્ટમેન્ટ સમક્ષ બાકી છે ન્યાયિક સત્તામંડળ, આઈબીસીની કલમ-૩૧ (૧) હેઠળ તેની મંજૂરીની રાહ જોઈ રહ્યું છે-જો અરજદારોને સમાધાન યોજના સામે કોઈ વાંધો હોય, તો તેમણે તેને ન્યાયિક સત્તામંડળ સમક્ષ રજૂ કરવાનો હોય છે-એન.સી.એલ.ટી. ને એ સુનિશ્ચિત કરવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે કે મંજૂરી માટેની અરજીનો ઝડપથી નિકાલ કરવામાં આવે-કારણ કે આઈબીસીની કલમ-૩૧ (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ ન્યાયિક સત્તામંડળ દ્વારા સમાધાન યોજનાને હજુ મંજૂરી મળવાની બાકી છે, આ તબક્કે, પ્રમોટરની વ્યક્તિગત સંપત્તિઓ જપ્ત કરવા માટે નિર્દેશ જારી કરવો યોગ્ય નથી-કલમ-૩૧ (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ સમાધાન યોજનાને મંજૂરી મળ્યા પછી (૧), વૈધાનિક જોગવાઈમાંથી ઉદ્ભવતા પરિણામો ઘર ખરીદનારાઓના લાભ માટે પરિણામશે-વધુમાં, પ્રથમ પ્રતિવાદીના સંદર્ભમાં જાહેર કરાયેલ મોકૂફી આઈબીસીની કલમ-૧૪ હેઠળ કાર્યરત હોવાથી, કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે કોઈ નવી કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાતી નથી અથવા બાકી રહેલી કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શકાતી નથી-અરજદારોને આઈબીસીની કલમ-૧૪ હેઠળ મોકૂફી દ્વારા આ અદાલત સમક્ષ પહોંચેલા સમાધાનને માન આપવાના સંબંધમાં પ્રથમ પ્રતિવાદીના પ્રમોટરો સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાથી અટકાવી શકાશે નહીં-જો કે, આ અદાલત સમાધાન યોજનાના આધારે આવા નિર્દેશ જારી કરી શકશે નહીં જે હજુ પણ ન્યાયિક સત્તામંડળ સમક્ષ મંજૂરી માટે બાકી છે .

વિશેષ રજા અરજીઓ અને અપીલનો નિકાલ કરીને, કોર્ટ ઠરાવ્યું કે,

૧. આ અદાલત સમક્ષ તથ્યોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં જાણવા મળે છે કે અરજદારોએ આર. પી. અને બાદમાં સી. ઓ. સી. સમક્ષની કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો છે. ઘર ખરીદનારાઓના સંઘ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી સમાધાન યોજનાને સી. ઓ. સી. દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી છે અને કાર્યવાહી હવે આઈ. બી. સી. ની કલમ ૩૧ (૧) હેઠળ તેની મંજૂરીની રાહ જોતા ન્યાયિક સત્તામંડળ સમક્ષ બાકી છે. જો અરજદારોને રિઝોલ્યુશન પ્લાન સામે કોઈ વાંધો હોય, તો તેમણે તેને એડજુડિકેટિંગ ઓથોરિટી સમક્ષ રજૂ કરવાનો હોય છે.એન.સી.એલ.ટી. ને એ સુનિશ્ચિત કરવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો છે કે મંજૂરી માટેની અરજીનો આ આદેશની પ્રમાણિત નકલ મળવાની તારીખથી છ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર ઝડપથી અને પ્રાધાન્યપૂર્વક નિકાલ કરવામાં આવે.[પેરા ૧૨] [૧૫૯-જી-એચ; ૧૬૦-એ]

૨. અરજદારોએ વિનંતી કરી હતી કે આ અદાલતે વર્તમાન તબક્કે નિર્દેશ આપવો જોઈએ કે રિઝોલ્યુશન પ્લાનમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રમોટરોની વ્યક્તિગત મિલકતો જપ્ત કરવામાં આવે જે અગાઉ કાઢવામાં આવી છે.આઈ. બી. સી. ની કલમ ૩૧ (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ણય યોજનાને હજુ પણ ન્યાયિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂરી મળવાની બાકી છે. તેથી, આ તબક્કે, જ્યારે ઠરાવ યોજના મંજૂરીની રાહ જુએ છે, ત્યારે આ અદાલત માટે તે પ્રકારની દિશા જારી કરવી યોગ્ય રહેશે નહીં.કલમ ૩૧ (૧) ની જોગવાઈઓ

હેઠળ સમાધાન યોજનાને મંજૂરી મળ્યા પછી, વૈધાનિક જોગવાઈમાંથી ઉદ્ભવતા પરિણામો ઘર ખરીદદારોના લાભ માટે પરિણમશે.વધુમાં, પ્રથમ પ્રતિવાદી કોર્પોરેટ દેવાદારના સંદર્ભમાં જાહેર કરાયેલ મોકૂફી આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ કાર્યરત હોવાથી, કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે કોઈ નવી કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાતી નથી અથવા બાકી કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શકાતી નથી.[ફકરા ૧૩,૧૪] [૧૬૦-એ-ડી]

પી મોહનરાજ વિરુદ્ધ શાહ બ્રધર્સ ઇસ્પાત (પી)
લિમિટેડ (૨૦૨૧) ૬ એસસીસી રપટ-પર આધાર
રાખ્યો હતો.

૩. આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ મોકૂફી દ્વારા અરજદારોને આ અદાલત સમક્ષ થયેલા સમાધાનને માન આપવાના સંબંધમાં પ્રથમ પ્રતિવાદી કોર્પોરેટ દેવાદારના પ્રમોટરો સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાથી અટકાવવામાં આવશે નહીં.જો કે, આ અદાલત ઠરાવ યોજનાના આધારે આવા નિર્દેશ જારી કરી શકતી નથી, જે હજુ પણ ન્યાયનિર્ણાયક સત્તામંડળ સમક્ષ મંજૂરી માટે બાકી છે.[પરિચ્છેદ ૧૫] [૧૬૨-બી-સી]

કેસ કાયદો સંદર્ભ

(૨૦૨૧) ૬ એસ. સી. સી. રપટ પેરા ૧૫ પર આધાર રાખે છે.

અસાધારણ/અપીલ અધિકારક્ષેત્ર:એસએલપી (સી) નંબર
૧૨૧૫૦/૨૦૧૯.

સે.મી. (એમ) નંબર ૪૯૪/૨૦૧૯ માં નવી દિલ્હી ખાતે દિલ્હી
હાઈકોર્ટના ૨૭/૦૩/૨૦૧૯ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

સાથે

સિવિલ અપીલ નં. ૫૨૩૧-૫૨૩૮/૨૦૧૯ અને એસ.એલ.પી. (સી)
ડાયરી નંબર ૪૫૦૪૩/૨૦૧૯.

પવનશ્રી અગ્રવાલ, અરજદારો માટે વકીલ.

હિમાંશુ સતીજા, ઇ. સી. અગ્રવાલા, મનોજ ચાદવ, સુશીલ કૌશિક,
રણબીર સિંહ ચાદવ, શ્રીમતી શાલી ભસીન, આયુષ શર્મા, આદિત્ય પરોલિયા,
પીયૂષ સિંહ, નીતિન ચંદ્રન, અક્ષય શ્રીવાસ્તવ, સુશ્રી અદિતિ સિંહા, રાજેશ
કુમાર, ગૌરવ ગોયલ, પ્રતિવાદીઓ માટે વકીલો.

અદાલતનો ચુકાદો આમના દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

ન્યાયમૂર્તિશ્રી ધનંજય વાય ચંદ્રચુદ.

૧. અરજદારો ગુડગાંવના સેક્ટર ૭૩માં કેનરી ગ્રીન્સ નામના ગ્રૂપ હાઉસિંગ પ્રોજેક્ટમાં ઘર ખરીદદારો છે, જે પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા વિકસાવવામાં આવી રહ્યો છે. અગિયાર અરજદારો અને પ્રથમ પ્રતિવાદી વચ્ચે ઘર ખરીદનાર કરાર કરવામાં આવ્યા હતા. સમજૂતીની કલમ ૨૧ માં એવી કલ્પના કરવામાં આવી હતી કે એપાર્ટમેન્ટનો કબજો છત્રીસ મહિનાના સમયગાળામાં પહોંચાડવામાં આવશે, જે લગભગ તમામ કિસ્સાઓમાં ૨૦૧૪ માં થવાનો હતો.

૨. અરજદારોની ફરિયાદ છે કે વિકાસકર્તા દ્વારા આ પ્રોજેક્ટને છોડી દેવામાં આવ્યો હતો. પરિણામે, તેમણે રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ આયોગ^૧ સમક્ષ કાર્યવાહી^૨ શરૂ કરી હતી, જેમાં વ્યાજ સાથે તેમના નાણાં પરત માંગવામાં આવ્યા હતા. ૧૨ જુલાઈ ૨૦૧૮ના રોજ, એન. સી. ડી. આર. સી. એ પ્રથમ પ્રતિવાદીને ચાર અઠવાડિયાની અંદર ખર્ચ સાથે થાપણની તારીખથી ૧૨ ટકા વ્યાજ સાથે અરજદારો દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી મૂળ રકમ પરત કરવાનો નિર્દેશ આપીને તેમના દાવાને મંજૂરી આપી હતી. જો નિર્ધારિત સમયગાળામાં રકમની

^૧ "એન.સી.ડી.આર.સી. "

^૨ ગ્રાહક ફરિયાદ નંબર ૧૨૪૨, ૧૨૪૩, ૧૨૪૫, ૧૨૪૬, ૧૨૪૮, ૧૨૪૯, ૧૨૫૦ અને ૧૨૫૧/૨૦૧૭

ચૂકવણી ન કરવામાં આવે તો વ્યાજ વધારીને ૧૪ ટકા કરવાની જોગવાઈ હતી.એન. સી. ડી. આર. સી. ના આ આદેશને અંતિમ સ્વરૂપ મળ્યું છે.

૩. અરજદારો દ્વારા ગ્રાહક સુરક્ષા અધિનિયમ ૧૯૮૬^૩ની કલમ ૨૫ અને ૨૭ હેઠળ અમલની કાર્યવાહી^૪ શરૂ કરવામાં આવી હતી.એન. સી. ડી. આર. સી. એ ૭ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૮ના રોજ નોટિસ જારી કરી હતી.આ દરમિયાન, એન. સી. ડી. આર. સી. દ્વારા ૨૩ ઓક્ટોબર ૨૦૧૮ના રોજ એક જ આવાસ પ્રોજેક્ટમાં અન્ય ઘર ખરીદદારોને લગતી અલગ અમલીકરણ કાર્યવાહીમાં કેટલાક આદેશો પસાર કરવામાં આવ્યા હતા.પ્રથમ પ્રતિવાદીએ એન.સી.ડી.આર.સી.ના આ આદેશને દિલ્લી હાઈકોર્ટ^૫ સમક્ષ પડકાર્યો હતો અને ૧૯ નવેમ્બર ૨૦૧૮ના આદેશ દ્વારા ૨૩ ઓક્ટોબર ૨૦૧૮ના એન.સી.ડી.આર.સી.ના આદેશ પર દિલ્લી હાઈકોર્ટ દ્વારા રોક લગાવી દેવામાં આવી હતી.

૪. અરજદારો દ્વારા શરૂ કરવામાં આવેલી અમલની કાર્યવાહી એન.સી.ડી.આર.સી. દ્વારા ૧૩,૨૫ અને ૨૬ ફેબ્રુઆરી ૨૦૧૮ના રોજ સ્થગિત કરવામાં આવી હતી.ચુકાદાના દેવાદાર દ્વારા ૨૭ ફેબ્રુઆરી ૨૦૧૮ના રોજ સમાધાનની કેટલીક શરતો રજૂ કરવામાં આવી હતી, જે હુકમનામા ધારકોને

૩ "કોપ્રા "

૪ ઈએ નંબર ૧૫૮,૧૫૯,૧૬૧-૧૬૨,૧૬૪-૧૬૬ અને ૧૬૮/૨૦૧૮

૫ સે.મી. (એમ) નંબર ૧૩૯૧/૨૦૧૮

સ્વીકાર્ય નહોતી.૫ માર્ચ ૨૦૧૯ના રોજ, પ્રથમ પ્રતિવાદી દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી દરખાસ્તોની તપાસ કરવા માટે કાર્યવાહી ફરીથી સ્થગિત કરવામાં આવી હતી.આખરે, ૧૧ માર્ચ ૨૦૧૯ ના રોજ, કોઈ સમાધાન થયું ન હોવાથી, પ્રથમ પ્રતિવાદીના મેનેજિંગ ડિરેક્ટરને વ્યક્તિગત રીતે હાજર રહેવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.પ્રથમ પ્રતિવાદીએ મેનેજિંગ ડિરેક્ટરની વ્યક્તિગત હાજરીની જરૂર હોય તેવા એન. સી. ડી. આર. સી. ના આદેશને પડકારવા માટે દિલ્હી હાઈકોર્ટ સમક્ષ અરજી^૬ દાખલ કરી હતી.૨૭ માર્ચ ૨૦૧૯ના આદેશ દ્વારા, દિલ્હી હાઈકોર્ટે અરજદારોને નોટિસ જારી કરી હતી અને એ નિર્દેશ પણ જારી કર્યો હતો કે એન. સી. ડી. આર. સી. દ્વારા ૧૧ માર્ચ ૨૦૧૯ના રોજ પસાર કરાયેલા આદેશના સંદર્ભમાં પ્રથમ પ્રતિવાદીના મેનેજિંગ ડિરેક્ટર સામે કોઈ બળજબરીભર્યા પગલાં લેવામાં આવશે નહીં. તેણે આ અદાલત સમક્ષ વિશેષ રજા અરજીઓની બેચમાં પ્રથમને જન્મ આપ્યો છે, એટલે કે, એસએલપી (સી) નંબર ૧૨૧૫૦/૨૦૧૯.

૫. ૧ એપ્રિલ ૨૦૧૯ના રોજ, એન. સી. ડી. આર. સી. એ અમલની કાર્યવાહી દરમિયાન વધુ એક આદેશ પસાર કર્યો હતો.આદેશનો ફકરો ૧૪ નીચે કાઢવામાં આવ્યો છે:

6 સે.મી. (એમ) નંબર ૪૯૪/૨૦૧૮

“જજમેન્ટ દેવાદાર ૧૨મી જુલાઈ, ૨૦૧૮ના તેના આદેશમાં આ આયોગ દ્વારા નિર્દેશિત સંપૂર્ણ રકમ પરત કરવામાં નિષ્ફળ ગયો હોવાથી, અમે જજમેન્ટ દેવાદારને ૧૨મી જુલાઈ, ૨૦૧૮ના આદેશની શરતો અનુસાર વ્યાજ અને ખર્ચ સાથે સંપૂર્ણ રકમ આજેથી બે અઠવાડિયાની અંદર પરત કરવાનો નિર્દેશ આપીએ છીએ, જેમાં નિષ્ફળ જતાં ડિરેક્ટર શ્રી અજય સૂદની અટકાયત કરવામાં આવશે અને જજમેન્ટ દેવાદારની તમામ મિલકતો અને જજમેન્ટ દેવાદારની વ્યક્તિગત મિલકતો જપ્ત કરવામાં આવશે અને તેમાંથી ડિઝીટલ રકમ વસૂલ કરવામાં આવશે.જો કે, મિલકતની અટકાયત અને જપ્તનો આ આદેશ માનનીય દિલ્લી હાઈકોર્ટ આ બાબતનો નિર્ણય કરે તે પછી જ અમલમાં મૂકવામાં આવશે.”

(ભાર મૂકવામાં આવે છે)

આમ, અમલની અરજીઓનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો હતો.એન. સી. ડી. આર. સી. ના આદેશના પરિણામે અરજદારો/અપીલકર્તાઓ દ્વારા એન. સી. ડી. આર. સી. ના અંતિમ નિર્દેશને પડકારવાના મર્યાદિત હેતુ માટે આ અદાલત સમક્ષ અપીલ દાખલ કરવામાં આવી છે, એટલે કે, પ્રથમ પ્રતિવાદીના મેનેજિંગ

ડિરેક્ટરની કસ્ટડી અને પ્રથમ પ્રતિવાદીની મિલકતોની જમીનો આદેશ દિલ્હી હાઈકોર્ટ પ્રથમ પ્રતિવાદીની અરજીનો નિર્ણય કરે તે પછી જ અમલમાં મૂકવામાં આવશે.

૬. દિલ્હી હાઈકોર્ટના આદેશને કારણે આ અદાલત સમક્ષ કાર્યવાહી પેન્ડન્સી દરમિયાન કેટલીક ઘટનાઓ બની હતી. ૧ જુલાઈ ૨૦૧૮ના રોજ એસ.એલ.પી. (સી) નંબર ૧૨૧૫૦/૨૦૧૮ માં નોટિસ જારી કરવામાં આવી હતી અને દિલ્હી હાઈકોર્ટના આદેશ પર સ્ટે મૂકવામાં આવ્યો હતો. ૧૧ સપ્ટેમ્બર ૨૦૧૮ના રોજ કોર્ટને જાણ કરવામાં આવી હતી કે સાત અરજદારોએ તેમના વિવાદનો ઉકેલ લાવી દીધો છે અને અન્ય લોકો સાથે સમાધાન થવાની શક્યતા છે.

૭. આ દરમિયાન, ૩૧ ઓક્ટોબર ૨૦૧૮ના રોજ, એક કાર્યકારી લેણદાર દ્વારા નાદારી અને નાદારી સંહિતા ૨૦૧૬^૭ની કલમ ૮ હેઠળ રાષ્ટ્રીય કંપની કાયદા ટ્રિબ્યુનલ^૮ સમક્ષ પ્રથમ પ્રતિવાદી સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી. ન્યાયિક સત્તામંડળે અરજી સ્વીકારી હતી, જેના પગલે કોર્પોરેટ નાદારી ઠરાવ પ્રક્રિયા^૯ શરૂ કરવામાં આવી હતી અને આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ

7 "આઈબીસી "

8 "એન.સી.એલ.ટી. " / " ન્યાયિક સત્તાધિકારી "

9 "સીઆઈઆરપી "

મોફૂફી જાહેર કરવામાં આવી હતી. એન.સી.એલ.ટી. ની ચોક્કસ દિશા નીચે મુજબ હતી:

“૧૫. આપેલ હકીકતો અને સંજોગોમાં, ઓપરેશનલ લેણદારએ ઓપરેશનલ દેવાની ચુકવણીમાં કોર્પોરેટ દેવાદાર તરફથી ડિફોલ્ટ સ્થાપિત કર્યું છે.કલમ ૯ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી કાયદાની તમામ જરૂરિયાતોને પૂર્ણ કરે છે.તેથી, અરજી આઈબીસીની કલમ ૯ (૫) ની શરતોમાં સ્વીકારવામાં આવે છે. તદનુસાર, સી. આઈ. આર. પી. શરૂ કરવામાં આવે છે અને સંહિતાની કલમ ૧૪ની શરતો અનુસાર મોફૂફી જાહેર કરવામાં આવે છે.કલમ ૧૪ (૧) (એ), (બી), (સી) અને (ડી) ની શરતોમાં મોફૂફીના જરૂરી પરિણામ તરીકે, નીચેના પ્રતિબંધો લાદવામાં આવ્યા છે, જેનું બધાએ પાલન કરવું આવશ્યક છે:

“(એ) કોઈ પણ અદાલત, ટ્રિબ્યુનલ, આર્બિટ્રેશન પેનલ અથવા અન્ય સત્તામંડળમાં કોઈ ચુકાદો, હુકમનામું અથવા આદેશના અમલ સહિત કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે મુકદ્દમોની સ્થાપના અથવા બાકી મુકદ્દમા અથવા કાર્યવાહી ચાલુ રાખવી;

(બી) કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા તેની કોઈપણ અસ્કયામતો અથવા તેમાંના કોઈપણ કાનૂની અધિકાર અથવા ફાયદાકારક હિતનું હસ્તાંતરણ, બોજો, અલગ પાડવું અથવા નિકાલ કરવો;

(સી) નાણાકીય અસ્કયામતોના પ્રતિભૂતિકરણ અને પુનર્નિર્માણ અને સુરક્ષા હિત અધિનિયમ, ૨૦૦૨ હેઠળની કોઈપણ કાર્યવાહી સહિત તેની મિલકતના સંદર્ભમાં કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ કોઈપણ સુરક્ષા હિતને બંધ કરવા, પુનઃપ્રાપ્ત કરવા અથવા લાગુ કરવા માટેની કોઈપણ કાર્યવાહી;

(ડી) માલિક અથવા ભાડૂત દ્વારા કોઈ પણ મિલકતની વસૂલાત, જ્યાં આવી મિલકત કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા કબજે કરવામાં આવી હોય અથવા તેના કબજામાં હોય." "

એન.સી.એલ.ટી. ના આ આદેશના પરિણામે આ અદાલત સમક્ષ વિશેષ રજા અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી, જે કેટલાક અન્ય ઘર ખરીદદારો દ્વારા એસ. એલ. પી. (સી) ડાયરી નંબર <આઈ. ડી. ૧> હતી.આ અરજીમાં ઉઠાવવામાં આવેલી ફરિયાદ એ છે કે પ્રથમ પ્રતિવાદી સામે કોર્પોરેટ નાદારીની શરૂઆત માટે દાખલ કરવામાં આવેલી અરજી માત્ર ૧૨ જુલાઈ ૨૦૧૮ના એન.

સી. ડી. આર. સી. ના આદેશના સંદર્ભમાં ઘર ખરીદદારોને ચૂકવવાની બાકી રકમના રિફંડને રોકવા માટે હતી.

૮. ત્યારબાદ, અરજદારોએ રિઝોલ્યુશન પ્રોફેશનલ¹⁰ સમક્ષ તેમના દાવા રજૂ કર્યા, જોકે આ અદાલત સમક્ષ પડતર કાર્યવાહીમાં તેમની દલીલો પ્રત્યે પૂર્વગ્રહ વિના.આર. પી. એ આઈ. બી. સી. ની દ્રષ્ટિએ સંભવિત ઠરાવ અરજદારોને માહિતી મેમોરેન્ડમ બહાર પાડ્યું હતું. બે ઠરાવ અરજદારો આર. પી. સમક્ષ આવ્યા, એટલે કે:(i) આઈ & ઇ એડવર્ટાઈઝિંગ પ્રાઇવેટ લિમિટેડ; અને (ii) ઘર ખરીદદારોનું પ્રતિનિધિત્વ કરતું સંઘ.એવું લાગે છે કે વિકાસકર્તા પાસે અન્ય પ્રોજેક્ટ પણ હતા, અને સંઘે તમામ પ્રોજેક્ટના હોમર ખરીદદારોનું પ્રતિનિધિત્વ કર્યું હતું.

૯. આ વિકાસને ધ્યાનમાં રાખીને, ૮ જુલાઈ ૨૦૨૧ ના રોજ એક આદેશ દ્વારા, આ અદાલતે નિર્દેશ આપ્યો હતો કે લેણદારોની સમિતિની¹¹ બેઠક બે અઠવાડિયાના સમયગાળામાં બોલાવવામાં આવે જેથી કોઈ પણ ઠરાવ યોજનાઓ તેને સ્વીકાર્ય છે કે કેમ તે અંગે અંતિમ નિર્ણય લઈ શકાય.સી. ઓ. સી. માં માત્ર ઘર ખરીદનારાઓના પ્રતિનિધિઓનો સમાવેશ થાય છે, જેમાં કોઈ નાણાકીય સંસ્થાઓ સામેલ નથી.આર. પી. વતી હાજર રહેલા વકીલ શ્રી હિમાંશુ

¹⁰ "આરપી "

¹¹ "સીઓસી "

સતીજા દ્વારા કોર્ટને જાણ કરવામાં આવી છે કે ૯૬.૯૩ ટકાના મત દ્વારા, સી. ઓ. સી. એ ઠરાવ યોજનાને મંજૂરી આપી છે જે ઘર ખરીદદારોના સંઘ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવી હતી.૨૧ ઓગસ્ટ ૨૦૨૧ના રોજ, આર. પી. દ્વારા નિર્ણય યોજનાની મંજૂરી માટે ન્યાયિક સત્તામંડળ સમક્ષ અરજી દાખલ કરવામાં આવી હતી અને કેટલાક વાંધાઓ પ્રાપ્ત થયા છે.ન્યાયિક સત્તામંડળે હજુ મંજૂરી માટે આ અરજી પર નિર્ણય લેવાનો બાકી છે.

૧૦. શ્રી પવનશ્રી અગ્રવાલ અરજદારો વતી હાજર થાય છે.શ્રી હિમાંશુ સતીજા આર. પી. માટે હાજર થાય છે. શ્રી મનોજ ચાદવ બીજાથી છઠ્ઠા ઉત્તરદાતાઓ માટે હાજર થાય છે, જે ઘર ખરીદદારોનું જૂથ છે.શ્રી અક્ષય શ્રીવાસ્તવ અને શ્રી આયુષ શર્માએ અન્ય ઘર ખરીદનારાઓ વતી હસ્તક્ષેપ કર્યો છે.

૧૧. અરજદારો વતી હાજર રહેલા વકીલ શ્રી પવનશ્રી અગ્રવાલે રજૂઆત કરી હતી કે આ અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહી દરમિયાન સમાધાન થયું હતું અને તેથી કોર્પોરેટ દેવાદારના પ્રમોટરો, એટલે કે પ્રથમ પ્રતિવાદીને સમાધાનનું સન્માન કરવા માટે વ્યક્તિગત રીતે જવાબદાર ઠેરવવા જોઈએ, ખાસ કરીને ૧ એપ્રિલ ૨૦૧૯ ના આદેશને ધ્યાનમાં રાખીને, જે અમલની કાર્યવાહી દરમિયાન એન.સી.ડી.આર.સી. દ્વારા પસાર કરવામાં આવ્યો હતો.આ સંદર્ભમાં, ઠરાવ

યોજનાના ફક્ત ૧૦ (જી) પર નિર્ભરતા મૂકવામાં આવી છે જેને સી. ઓ. સી. દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી છે, જેમાં નીચેની શરતો છે:

“૧૦(જી).જો કે, અગાઉના વ્યવસ્થાપન, પ્રવર્તકો (કાયદેસર અથવા વાસ્તવિક રીતે), શેરધારકો, વ્યવસ્થાપકો, નિર્દેશકો, અધિકારીઓ, કર્મચારીઓ, કામદારો અથવા અન્ય કર્મચારીઓ કે જેઓ ટી. એચ. આઈ. પી. એલ. ની સી. આઈ. આર. પી. શરૂ થવાની તારીખે અથવા તે પહેલાં પ્રભારી હતા, તેઓ કોઈપણ (i) કાર્યવાહી, પૂછપરછ, તપાસ, આદેશો, કારણો બતાવવા, નોટિસો, દાવાઓ, મુકદ્દમા વગેરેમાંથી ઉદ્ભવતા તમામ જવાબદારીઓ, દાવાઓ, માંગ, જવાબદારીઓ, દંડ વગેરે માટે જવાબદાર રહેશે. એસ. ઈ. બી. આઈ. દ્વારા), ભલે તે દીવાની હોય કે ફોજદારી હોય, ટી. એચ. આઈ. પી. એલ. પર ઠરાવ અરજદાર દ્વારા નિયંત્રણ મેળવતા પહેલા કોઈપણ સત્તા, અદાલત, ટ્રિબ્યુનલ અથવા અન્ય કોઈ મંચ સમક્ષ પડતર હોય, અથવા (ii) જે કોઈપણ કાર્યવાહી, પૂછપરછ, તપાસ, આદેશો, કારણદર્શક સૂચનાઓ, દાવાઓ, મુકદ્દમા વગેરેમાંથી ઉદ્ભવી શકે છે (એન.સી.એલ.ટી. અથવા સંહિતાની જોગવાઈઓને અનુસરીને અન્ય કોઈ અદાલત/વિભાગ દ્વારા પસાર કરી શકાય તેવા

કોઈપણ આદેશો સહિત), પછી ભલે તે દીવાની હોય કે ફોજદારી હોય, જે એન.સી.એલ.ટી. દ્વારા ઠરાવ યોજનાની મંજૂરી પછી શરૂ કરી શકાય અથવા સ્થાપિત કરી શકાય. આવા પ્રવર્તમાન વ્યવસ્થાપન, પ્રવર્તકો (કાયદેસર અથવા વાસ્તવિક રીતે), શેરધારકો, વ્યવસ્થાપકો, નિર્દેશકો, અધિકારીઓ, કર્મચારીઓ, કામદારો અથવા ટી. એચ. આઈ. પી. એલ. ના અન્ય કર્મચારીઓ, ટી. એચ. આઈ. પી. એલ. નું નવું વ્યવસ્થાપન અને/અથવા ઠરાવ અરજદાર દ્વારા લેવામાં આવેલી કાર્યવાહી કોઈ પણ સમયે, પ્રત્યક્ષ અથવા પરોક્ષ રીતે, તેના સંબંધમાં જવાબદાર અથવા જવાબદાર ગણાશે નહીં.”

૧૨. આ અદાલત સમક્ષ તથ્યોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં જાણવા મળે છે કે અરજદારોએ આર. પી. અને બાદમાં સી. ઓ. સી. સમક્ષની કાર્યવાહીમાં ભાગ લીધો છે. ઘર ખરીદનારાઓના સંઘ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી સમાધાન યોજનાને સી. ઓ. સી. દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી છે અને કાર્યવાહી હવે આઈ. બી. સી. હેઠળની કલમ ૩૧ (૧) હેઠળ તેની મંજૂરીની રાહ જોતા ન્યાયિક સત્તામંડળ સમક્ષ બાકી છે. જો અરજદારોને રિઝોલ્યુશન પ્લાન સામે કોઈ વાંધો હોય, તો તેમણે તેને એડજુડિકેટિંગ ઓથોરિટી સમક્ષ રજૂ કરવાનો હોય છે.અમે એન.સી.એલ.ટી. ને એ સુનિશ્ચિત કરવા માટે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે મંજૂરી માટેની અરજીનો આ

આદેશની પ્રમાણિત નકલ મળવાની તારીખથી છ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર ઝડપથી અને પ્રાધાન્યપૂર્વક નિકાલ કરવામાં આવે.

૧૩. અરજદારોના વકીલે વિનંતી કરી હતી કે આ અદાલતે વર્તમાન તબક્કે નિર્દેશ આપવો જોઈએ કે રિઝોલ્યુશન પ્લાનમાં સમાવિષ્ટ જોગવાઈઓને ધ્યાનમાં રાખીને પ્રમોટરોની વ્યક્તિગત મિલકતો જપ્ત કરવામાં આવે જે અગાઉ કાઢવામાં આવી છે.આઈ. બી. સી. ની કલમ ૩૧ (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ણય યોજનાને હજુ પણ ન્યાયિક સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂરી મળવાની બાકી છે. તેથી, આ તબક્કે, જ્યારે ઠરાવ યોજના મંજૂરીની રાહ જુએ છે, ત્યારે આ અદાલત માટે તે પ્રકારની દિશા જારી કરવી યોગ્ય રહેશે નહીં.કલમ ૩૧ (૧) ની જોગવાઈઓ હેઠળ સમાધાન યોજનાને મંજૂરી મળ્યા પછી, વૈધાનિક જોગવાઈમાંથી ઉદ્ભવતા પરિણામો ઘર ખરીદદારોના લાભ માટે પરિણમશે.આથી, અમે પહેલેથી જ નિર્દેશ આપ્યો છે કે એન.સી.એલ.ટી. આ આદેશની પ્રમાણિત નકલ મળવાની તારીખથી છ અઠવાડિયાના સમયગાળાની અંદર ૨૧ ઓગસ્ટ ૨૦૨૧ના રોજ દાખલ કરવામાં આવેલી મંજૂરી અરજીનો નિકાલ કરશે.

૧૪. વધુમાં, પ્રથમ પ્રતિવાદી કોર્પોરેટ દેવાદારના સંદર્ભમાં જાહેર કરાયેલ મોકૂફી આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ કાર્યરત હોવાથી, કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે કોઈ નવી

કાર્યવાહી હાથ ધરી શકાતી નથી અથવા બાકી કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શકાતી નથી.આઈબીસીની કલમ ૧૪ (૧) નીચે મુજબ વાંચે છે:

“૧૪. મોરેટોરિયમ.—(૧) પેટા-કલમ (૨) અને (૩) ની જોગવાઈઓને આધિન, નાદારીની શરૂઆતની તારીખે, ન્યાયનિર્ણાયક સત્તામંડળ આદેશ દ્વારા નીચેની તમામ બાબતો પર પ્રતિબંધ મૂકવા માટે મોકૂફી જાહેર કરશે, એટલે કે –

(એ) કોઈ પણ અદાલત, ટ્રિબ્યુનલ, આર્બિટ્રેશન પેનલ અથવા અન્ય સત્તામંડળમાં કોઈ ચુકાદો, હુકમનામું અથવા આદેશના અમલ સહિત **કોર્પોરેટ દેવાદાર વિરૂદ્ધ** દાવાની સ્થાપના અથવા બાકી મુકદ્દમા અથવા કાર્યવાહી ચાલુ રાખવી;

(બી) **કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા** તેની કોઈપણ અસ્કયામતો અથવા તેમાંના કોઈપણ કાનૂની અધિકાર અથવા ફાયદાકારક વ્યાજની ટ્રાન્સફર, બોજ, અલગ પાડવું અથવા નિકાલ કરવો;

(સી) નાણાકીય અસ્કયામતોના પ્રતિભૂતિકરણ અને પુનર્નિર્માણ અને સુરક્ષા હિત અધિનિયમ, ૨૦૦૨ (૫૪/૨૦૦૨) હેઠળ કોઈપણ કાર્યવાહી સહિત તેની મિલકતના સંદર્ભમાં **કોર્પોરેટ**

દેવાદાર દ્વારા બનાવવામાં આવેલ કોઈપણ સુરક્ષા હિતને બંધ કરવા, પુનઃપ્રાપ્ત કરવા અથવા લાગુ કરવા માટેની કોઈપણ કાર્યવાહી;

(ડી) માલિક અથવા ભાડૂત દ્વારા કોઈ પણ મિલકતની વસૂલાત જ્યાં આવી મિલકત કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા કબજે કરવામાં આવી હોય અથવા તેના કબજામાં હોય.”

(ભાર મૂકવામાં આવે છે)

૧૫. આ તબક્કે, આપણે જોકે પ્રથમ પ્રતિવાદી કોર્પોરેટ દેવાદારના પ્રમોટરો સામે પગલાં લેવાના અરજદારોના અધિકારને સ્પષ્ટ કરવો જોઈએ, તેમ છતાં આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ મોકૂફી જાહેર કરવામાં આવી છે. પી. મોહનરાજ વિરુદ્ધ શાહ બ્રધર્સ ઇસ્પાત (પી) લિમિટેડ¹² ના ચુકાદામાં, આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની ખંડપીઠે ચુકાદો આપ્યો હતો કે કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે નેગોશિએબલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ્સ એક્ટ ૧૮૮૧ની કલમ ૧૩૮ અને ૧૪૧ હેઠળની કાર્યવાહી આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ મોકૂફીની જોગવાઈ હેઠળ આવરી લેવામાં આવશે. જો કે, તેણે સ્પષ્ટતા કરી હતી કે મોકૂફી માત્ર કોર્પોરેટ દેવાદાર (ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ) ના સંબંધમાં હતી અને કોર્પોરેટ દેવાદારના

12 (૨૦૨૧) ૬ એસસીસી ૨૫૮

નિર્દેશકો/વ્યવસ્થાપનના સંબંધમાં નહોતી, જેમની સામે કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શકાય.ન્યાયમૂર્તિ રોહિન્ટન એફ. નરીમન દ્વારા બોલતા કોર્ટે ચુકાદો આપ્યો:

“૧૦૨. કારણ કે કોર્પોરેટ દેવાદાર કલમ ૧૪ આઈબીસીમાં સમાવિષ્ટ મોકૂફીની જોગવાઈ દ્વારા આવરી લેવામાં આવશે, જેના દ્વારા કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે કલમ ૧૩૮/૧૪૧ કાર્યવાહી ચાલુ રાખવી અને કોર્પોરેટ નાદારી સમાધાન પ્રક્રિયા દરમિયાન ઉક્ત દેવાદાર સામે કલમ ૧૩૮/૧૪૧ કાર્યવાહી શરૂ કરવી અટકાવવામાં આવે છે, જે અનીતા હાડા [અનીતા હાડા વિરુદ્ધ ગોડફાધર ટ્રાવેલ્સ એન્ડ ટૂર્સ (પી) લિમિટેડ, (૨૦૧૨) ૫ એસસીસી ૬૬૧ : (૨૦૧૨) ૩ એસ.સી.સી. (સિવિલ) ૩૫૦: (૨૦૧૨) ૩ એસ. સી. સી. (સી. આર. આઈ.) ૨૪૧] માં પેરા ૫૧ અને ૫૯ માં જણાવવામાં આવ્યું છે તે ત્યારબાદ લાગુ થશે.કલમ ૧૪ આઈ. બી. સી. માં સમાવિષ્ટ કાનૂની અવરોધ કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે આવી કાર્યવાહી ચાલુ રાખવી અથવા શરૂ કરવી અશક્ય બનાવશે.આમ, મોકૂફીના સમયગાળા માટે, વૈધાનિક પ્રતિબંધને કારણે કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે કોઈ કલમ ૧૩૮/૧૪૧ કાર્યવાહી ચાલુ રાખી શકાતી નથી અથવા શરૂ કરી શકાતી નથી, તેથી નેગોશિએબલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ્સ એક્ટની કલમ

૧૪૧ (૧) અને (૨) માં ઉલ્લેખિત વ્યક્તિઓ સામે આવી કાર્યવાહી શરૂ કરી શકાય છે અથવા ચાલુ રાખી શકાય છે. આ કેસ હોવાથી, તે સ્પષ્ટ છે કે કલમ ૧૪ આઈ.બી.સી. માં સમાવિષ્ટ મોકૂફીની જોગવાઈ માત્ર કોર્પોરેટ દેવાદારને જ લાગુ પડશે, કલમ ૧૪૧ માં ઉલ્લેખિત કુદરતી વ્યક્તિઓ નેગોશિએબલ ઇન્સ્ટ્રુમેન્ટ્સ એક્ટના પ્રકરણ **XVII** હેઠળ વૈધાનિક રીતે જવાબદાર રહેશે.

(ભાર મૂકવામાં આવે છે)

આમ અમે સ્પષ્ટ કરીએ છીએ કે આઈબીસીની કલમ ૧૪ હેઠળ મોકૂફી દ્વારા અરજદારોને આ અદાલત સમક્ષ થયેલા સમાધાનને માન આપવાના સંબંધમાં પ્રથમ પ્રતિવાદી કોર્પોરેટ દેવાદારના પ્રમોટરો સામે કાર્યવાહી શરૂ કરવાથી રોકવામાં આવશે નહીં.જો કે, અગાઉ સૂચવ્યા મુજબ, આ અદાલત ઠરાવ યોજનાના આધારે આવા નિર્દેશ જારી કરી શકતી નથી, જે હજુ પણ ન્યાયનિર્ણાયક સત્તામંડળ સમક્ષ મંજૂરી માટે બાકી છે.

૧૬. ઉપરોક્ત નિર્દેશોને ધ્યાનમાં રાખીને, એસએલપી (સી) નંબર ૧૨૧૫૦/૨૦૧૯ અને એસએલપી (સી) ડાયરી નંબર ૪૫૦૪૩/૨૦૧૯ નો નિકાલ કરવામાં આવશે તેમજ સિવિલ અપીલ નંબર ૫૨૩૧-૫૨૩૮/૨૦૧૯ છે.અરજદારોને કલમ ૩૧ (૧) હેઠળ મંજૂરી અરજી પર ન્યાયનિર્ણાયક

સત્તામંડળના નિર્ણય પછી કાયદામાં ઉપલબ્ધ ઉપાયોનો આશરો લેવાની સ્વતંત્રતા આપવામાં આવે છે, અને તે પછીના પરિણામને આધિન છે.

૧૭. બાકી અરજીઓ, જો કોઈ હોય તો, તેનો નિકાલ કરવામાં આવે છે.

એસએલપી અને અપીલનો નિકાલ કરાયો

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.