

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

DISCLAIMER: The translated judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====

પાયોનિયર અર્બન લેન્ડ એન્ડ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર

લિમિટેડ અને અન્ય.

વિ.

ભારત સંઘ તથા અન્ય.

(રિટ પિટિશન (સિવિલ) નં ૪૩/૨૦૧૯)

ઓગસ્ટ ૦૯, ૨૦૧૯

[આર.એફ. નરીમન, સંજીવ ખન્ના અને સૂર્ય કાંતન્યાયમૂર્તીશ્રીઓ.]

દેવાળા અક્ષમતા અને નાદારી સંહિતા, ૨૦૧૬

કલમો ૫(૮)(એફ), ૨૧(૬એ)(બી) અને ૨૫એ – સુધારણા અધિનિયમ દ્વારા સંહિતામાં કરવામાં આવેલા એવા સુધારા, જેના દ્વારા રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટોના ફાળવણીધારકોને “નાણાકીય લેણદારો” માનવામાં આવે છે

જેથી તેઓ રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા વિરુદ્ધ કલમ ૭ હેઠળ દેવાળાપણાની કાર્યવાહી શરૂ કરી શકે અને નાણાકીય લેણદારો હોવાને કારણે, તેઓ અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ દ્વારા ધિરાણદાતાઓની સમિતિમાં પ્રતિનિધિત્વ મેળવવા હકદાર હતા – સંહિતામાં કરવામાં આવેલા સુધારાઓની બંધારણીય માન્યતા – ઠરાવ્યું: સુધારણા અધિનિયમની બંધારણીયતા યથાવત્ રાખવામાં આવે છે – સંહિતામાં કરાયેલ સુધારો અનુચ્છેદો ૧૪, ૧૯(૧)(જી) ને અનુચ્છેદ ૧૯(૬) સાથે વાંચવા તેમજ ૩૦૦-એનું ઉદ્દેશન કરતો નથી – ભારતનું બંધારણ – અનુચ્છેદો ૧૪, ૧૯(૧)(જી) ને અનુચ્છેદ ૧૯(૬) સાથે વાંચવા, ૩૦૦-એ – ઈન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્કરપ્સી કોડ (બીજો સુધારો) અધિનિયમ, ૨૦૧૮.

કલમ ૭— સંહિતામાં કરવામાં આવેલ સુધારો, જેના દ્વારા ઘર ખરીદનારાઓને સંહિતા હેઠળ નાણાકીય લેણદારો તરીકે વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યા – સુધારાના કારણો – નિર્ધારિત કરાયું: દિવાળાખોરી કાયદા સમિતિએ નોંધ્યું કે ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના પૂર્ણતામાં વિલંબ થવો સામાન્ય ઘટના બની ગયો છે, અને ઘર ખરીદનારાઓ પાસેથી ઊભી કરવામાં આવેલી રકમો આવા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના બાંધકામના નાણાકીય પુરવઠામાં મહત્વપૂર્ણ યોગદાન આપે છે – તેથી, આ બાબત સ્પષ્ટ કરવી મહત્વપૂર્ણ હતી કે ઘર ખરીદનારાઓને નાણાકીય લેણદારો તરીકે ગણવામાં આવે, જેથી તેઓ સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ કાર્યવાહી શરૂ કરી શકે અને લેણદારોની સમિતિમાં તેમનું યોગ્ય સ્થાન મેળવી શકે, જ્યારે ઘર ખરીદનારાઓને અંતે રહેઠાણ આપવાનું હોય તેવા સ્થાવર

મિલકત પ્રકલ્પના અમલીકરણ અંગેના મહત્વપૂર્ણ નિર્ણયો લેવાતા હોય – દેવાળાખોરી અને દેવાળિયાપણું સંહિતા (દ્વિતીય સુધારો) અધિનિયમ, ૨૦૧૮.

અદાયગી અસમર્થતા અને દેવાળાખોરી સંહિતા વિ. સ્થાવર મિલકત (વિનિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ (રેરા) – ઠરાવવામાં આવ્યું: સ્થાવર મિલકત (વિનિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમનું, સુધારા અધિનિયમ દ્વારા થયેલા સુધારાઓને અનુસરીને, સંહિતા સાથે સુસંગત રીતે વાંચન કરવાનું રહેશે – વિસંગતિની સ્થિતિમાં, સંહિતા રેરા ઉપર પ્રાધાન્ય પામશે – એવું કહી શકાય નહીં કે રેરા એ એવો વિશેષ અધિનિયમ છે, જે સ્થાવર મિલકત વિકાસ યોજનાઓ સાથે વ્યવહાર કરે છે અને તેથી તેને સંહિતાની સરખામણીએ પ્રાથમિકતા આપવી જ જોઈએ, જ્યારે સંહિતા તો માત્ર સામાન્ય રીતે અદાયગી અસમર્થતા વિષે વ્યવહાર કરતો સામાન્ય અધિનિયમ છે – સંસદને રેરાની જાણ હતી, અને તેની કેટલીક વ્યાખ્યાત્મક જોગવાઈઓનો અમલ એવો કરવામાં આવ્યો કે સંહિતાનું અર્થઘટન કરતી વખતે તે લાગુ પડી શકે – રેરા હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓને વધારામાં છે અને તેમના વિરોધમાં નથી – તેમજ રેરા હેઠળ ફાળવણીદારોને ઉપલબ્ધ ઉપાયો વધારાના ઉપાયો તરીકે આશયિત હતા, વિશિષ્ટ અને એકમાત્ર ઉપાયો તરીકે નહીં – સંહિતા અને રેરા સંપૂર્ણપણે ભિન્ન ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરે છે – સંહિતા ઈન રેમ પ્રકારની કાર્યવાહી સાથે સંકળાયેલી છે, જેમાં કેન્દ્રબિંદુ ઠરાવ

યોજના દ્વારા કોર્પોરેટ દેવાદારના પુનર્વસન પર હોય છે, જે સંહિતાની જોગવાઈઓના આધીન રહીને, એ જ અથવા અન્ય વ્યવસ્થાપનને સત્તાસ્થાને મૂકે છે, જ્યારે રેરા તેની જોગવાઈઓનું કડક પાલન કરાવવા દ્વારા સ્થાયર મિલ્કત યોજનાઓમાં વ્યક્તિગત રોકાણકારના હિતોનું રક્ષણ કરે છે – સ્થાયર મિલ્કત (વિનિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬.

કલમો ૫(૭), ૫(૮) અને ૫(૨૧) – નાણાકીય ઋણદાતાઓ અને વ્યવસાયિક લેણદારોઓ – ની વ્યાખ્યા – ઠરાવ્યું: કલમ ૫(૭) હેઠળ નાણાકીય ઋણદાતા તે વ્યક્તિ તરીકે વ્યાખ્યાયિત કરવામાં આવ્યો છે, જેને નાણાકીય દેવું બાકી હોય અને કલમ ૫(૮)માં નાણાકીય દેવુંનો અર્થ એવો દેવું થાય છે, જે નાણાંના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે વિતરણ કરવામાં આવ્યો હોય – વ્યવસાયિક લેણદારો એટલે એવી વ્યક્તિ, જેને પ્રચલિત દેવું બાકી હોય અને કલમ ૫(૨૧) હેઠળ પ્રચલિત દેવુંનો અર્થ માલસામાન અથવા સેવાઓની પૂર્તિ સંબંધિત દાવો થાય છે – “ચૂક” થાય ત્યારે નાણાકીય ઋણદાતા સ્વયં અથવા અન્ય નાણાકીય ઋણદાતાઓ સાથે સંયુક્ત રીતે અથવા કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા સૂચિત કરવામાં આવે તેવી વ્યક્તિઓ સાથે મળી સંહિતા અમલમાં મૂકી શકે છે. કલમ ૫(૮)(એફ), ૨૧(કએ)(બી), ૨૫એ – ઘર ખરીદદારો/ફાળવણીધારકોને નાણાકીય ઋણદાતા ગણવું સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૪, ૧૯(૧)(જી) અને અનુચ્છેદ ૩૦૦-એનો ભંગ કરે છે; સુધારો ભેદભાવપૂર્ણ છે કારણ કે તે અસમાનને સમાન અને સમાનને અસમાન ગણે છે,

અને તેની પાછળ સમજાય તેવી ભિન્નતા નથી; તેમજ સંહિતાથી હાંસલ કરવાના હેતુઓ સાથે તેનો કોઈ સંબંધ નથી – ઠરાવ્યું: સંહિતાનો સુધારા અધિનિયમ અનુચ્છેદ ૧૪, ૧૯(૧)(જી) વાચિત અનુચ્છેદ ૧૯(૬), અથવા ૩૦૦-એનો ભંગ કરતો નથી – ઘર ખરીદદારો/ફાળવણીધારકો રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને અગાઉથી રકમ આપે છે અને તેથી તેઓ પ્રસ્તુત રિયલ એસ્ટેટ યોજના માટે હકીકતમાં નાણાકીય પૂરવઠો કરે છે, તેથી તેઓ ખરેખર નાણાકીય ઋણદાતા છે – ફાળવણીધારકોને નાણાકીય ઋણદાતા તરીકે ગણવાથી સંહિતાના હેતુઓની સિદ્ધિ થાય છે – તેથી, સંહિતા હિતકારી કાયદેસર વ્યવસ્થા છે, જેને ફાળવણીધારકો જેવા અનામતવિહોળા ઋણદાતાઓ કોર્પોરેટ દેવાદાર સામે અમલમાં મૂકી શકે, જેથી બદલાયેલું વ્યવસ્થાપન ત્યારબાદ મૂળ પરિકલ્પના મુજબ રિયલ એસ્ટેટ યોજના પૂર્ણ કરી શકે – એવું કહી શકાય નહીં કે અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી)નો ભંગ થયો છે અને અનુચ્છેદ ૧૯(૬)થી તેનું રક્ષણ થતું નથી, કારણ કે સુધારા અધિનિયમ જાહેર હિતમાં બનાવવામાં આવ્યો છે – અરજદારના અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) હેઠળના મૂળભૂત અધિકાર પર કોઈ અયોગ્ય પ્રતિબંધ નથી – વધુમાં, અનુચ્છેદ ૩૦૦-એનો પણ ભંગ નથી કારણ કે કોઈપણ વ્યક્તિને સંવિધાનસંગત રીતે માન્ય કાયદાની સત્તા વિના તેની મિલ્કતથી વંચિત કરવામાં આવતી નથી – વધુમાં, એવું પણ કહી શકાય નહીં કે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓનું વર્ગીકરણ એવી સમજાય તેવી ભિન્નતા પર આધારિત નથી, જે તેમને અન્ય વ્યવસાયિક લેણદારોઓથી અલગ પાડે છે –

ફાળવણીધારકો, ડિબેન્ચરધારકો અને મુદતી થાપણધારકોની જેમ વ્યક્તિગત નાણાકીય ઋણદાતા હોવાથી અને તે રીતે વર્ગીકૃત કરાયેલા હોવાથી, તેઓ નાણાકીય ઋણદાતાઓના વિશાળ વર્ગમાં આવે છે, અને તેથી અનુચ્છેદ ૧૪નો કોઈ ભંગ થતો નથી – દિવાળાખોરી અને દીવાલિયા સંહિતા (બીજો સુધારો) અધિનિયમ, ૨૦૧૮ – ભારતનું સંવિધાન – અનુચ્છેદ ૧૪, ૧૯(૧)(જી) વાચિત અનુચ્છેદ ૧૯(૬), અથવા ૩૦૦-એ.

કલમ ૭ – ફાળવણીધારક/ગૃહ ખરીદનાર દ્વારા કલમ ૭ હેઠળ અરજી – તેની અસર – ઠરાવાયું: સંહિતાનો હેતુ દેવાની વસૂલાત માટેનું ચંત્ર બનવાનો નથી – આ સર્વવિરુદ્ધ કાર્યવાહી છે, જે એકવાર પ્રેરિત થયા પછી તેને પ્રેરિત કરનાર ફાળવણીધારકના નિયંત્રણની સંપૂર્ણ બહાર ચાલી જાય છે – તેથી, જે કોઈ ફાળવણીધારક/ગૃહ ખરીદનાર કલમ ૭ હેઠળ અરજી કરે છે, તે વિકાસકર્તાની તરફથી ભંગ થવા પામ્યાની સ્થિતિમાં, નજીકના ભવિષ્યમાં તેનું ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ પૂર્ણ ન થવાનું જોખમ સ્વીકારે છે – સંહિતા હેઠળ, તેને સમગ્ર મૂળ રકમનો પરતફેર, વ્યાજ તો દૂર રહ્યું, કદી ન પણ મળે – કલમ ૭ હેઠળ અરજી સ્વીકાર્યા બાદ, સામાન્ય રીતે અન્ય વિકાસકર્તા દ્વારા રિઝોલ્યુશન પ્લાન ા હાથ ધરવામાં આવે છે, જેને સંહિતા હેઠળ યોગ્ય ઠરવું પડે છે અને વધુમાં, નવી વ્યવસ્થા કબજો સંભાળે તે પહેલાં એન.સી.એલ.ટી. અને એન.સી.એલ.એ.ટી. સમક્ષ પડકારોની પ્રક્રિયામાંથી પણ પસાર થવું પડે છે, ત્યારબાદ જ બાંધકામ પૂર્ણ કરવું, અથવા રકમ ચૂકવવી કે પરત કરવી શક્ય બને

છે – તેથી, કલમ ૭ હેઠળ અરજી કરનાર ફાળવણીધારકની સદ્દભાવના ધ્યાનમાં લેતાં, ફક્ત એવો જ ફાળવણીધારક, જેને રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાના સંચાલન ઉપર સંપૂર્ણ વિશ્વાસ ગુમાવ્યો હોય, તે સંહિતા હેઠળ એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ આવે.

કલમો ૨૧(૬અ) અને ૨૫અ – ઋણદાતાઓની સમિતિ – નાણાકીય ઋણદાતાઓના અધિકૃત પ્રતિનિધિઓના અધિકારો અને ફરજો – કલમો ૨૧(૬અ) અને ૨૫અને પડકાર – ધારણું: ફાળવણીધારકો એકસરખો વર્ગ ન પણ હોઈ શકે, તેમ છતાં ઋણદાતાઓની સમિતિમાં તેઓ મતદાન કરવા માટે માત્ર બે જ રીતો અપનાવી શકે છે, અર્થાત પ્રસ્તાવિત ઠરાવ યોજના મંજૂર કરવી અથવા અમંજૂર કરવી – કલમ ૨૫અ(૩અ) હેઠળ અધિકૃત પ્રતિનિધિ હવે તે પ્રતિનિધિત્વ કરે છે તે તમામ નાણાકીય ઋણદાતાઓની તરફથી પોતાનો મત આપે છે – જો તે પ્રતિનિધિત્વ કરે છે તે નાણાકીય ઋણદાતાઓના મતહિસ્સાના ૫૦% કરતાં વધુના મતથી લેવાયેલ નિર્ણય એવો હોય કે કોઈ નિશ્ચિત યોજના સ્વીકારવી કે નામંજૂર કરવી, તો સ્પષ્ટ છે કે મતદાન કરનારામાં અલ્પમતિમાં રહેનારાઓ તેમજ અન્ય તમામ હવે આ નિર્ણયથી બંધાયેલા રહેશે – વિધાનમંડળને પ્રયોગ કરવાની સ્વતંત્રતા આપવી જ જોઈએ – તેથી, કલમો ૨૧(૬અ) અને ૨૫અમાં સમાવિષ્ટ પ્રક્રિયાત્મક જોગવાઈઓને કરાયેલ કોઈપણ પડકાર સ્વીકાર્ય થઈ શકે નહીં.

કલમ ૫(૮)(એફ)– ની વ્યાખ્યા – એવી દલીલ કે કલમ ૫(૮) (એફ), જેમ તે મૂળરૂપે હતી, એક પરિપૂર્ણ જોગવાઈ છે, જેને નોસિટુર અ સોસિયિસ ના સિદ્ધાંત મુજબ વાંચવી જોઈએ, અને જો તેમ વાંચવામાં આવે, તો ઉપખંડ (એફ) એ જોગવાઈના અન્ય ખંડોમાંથી તેનો અર્થ અને રંગ ગ્રહણ કરવો જોઈએ; કે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળનો ફાળવણીધારક કલમ ૫(૮) (એફ) ની વ્યાપ્તિમાં, જેમ તે મૂળરૂપે હતી, આવી શકતો નથી અને તેથી સ્પષ્ટીકરણને માત્ર ભાવિ અસરથી વાંચવું જોઈએ; કે કારણ કે કલમ ૫(૮) “અર્થ થાય છે અને તેમાં સમાવેશ થાય છે” એવી વ્યાખ્યાત્મક કલમ છે, તે પરિપૂર્ણ છે, તેથી પછી સુધારા દ્વારા કાનૂની કલ્પના દ્વારા કંઈક વધારાનું દાખલ કરવું માન્ય નથી – ઠરાવ્યું: સંહિતામાં કલમ ૫(૮)(એફ), જેમ તે મૂળરૂપે પ્રગટ થઈ હતી, અવશેષ જોગવાઈ હોવાને કારણે, તેમાં હંમેશા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીધારકોનો સમાવેશ થતો હતો – સુધારણા અધિનિયમ દ્વારા ઉમેરવામાં આવેલ સ્પષ્ટીકરણ તથા તેની સાથેની કાનૂની કલ્પના માત્ર કાયદામાં રહેલી એ સ્થિતિનું સ્પષ્ટીકરણમાત્ર છે કે ગૃહખરીદદારો/ફાળવણીધારકો કલમ ૫(૮)(એફ) ની વ્યાપ્તિમાં સમાવેશ પામે છે કે નહીં – કલમ ૫(૮)(એફ) માં ઉમેરાયેલ સ્પષ્ટીકરણ વાસ્તવમાં મૂળ કલમની વ્યાપ્તિમાં કોઈ વધારો કરતું નથી – તેથી, સંહિતાના પ્રારંભથી જ ફાળવણીધારકો/ગૃહખરીદદારોનો કલમ ૫(૮)(એફ) માં સમાવેશ હતો,

અને ૨૦૧૮ માં ઉમેરાયેલ સ્પષ્ટીકરણ માત્ર ઉદ્ભવેલ શંકાઓ દૂર કરવા માટે હતું।

કલમ ૫(૮)(એફ) સ્પષ્ટીકરણ – ધાર્ય કલ્પનાનો પ્રભાવ – નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું: સ્પષ્ટીકરણ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવાયેલ ધાર્ય કલ્પનાનો હેતુ એ બાબતને સંદેહની પાર રાખવાનો છે કે કલમ ૫(૮)(એફ) માં સમાવિષ્ટ મુખ્ય જોગવાઈના પરિધિમાં ફાળવણીગ્રાહકોને નાણાકીય ઋણદાતાઓ તરીકે માનવા જોઈએ – કલમ ૫(૮)(એફ) માં ઉમેરાયેલા સ્પષ્ટીકરણ હેઠળ, સ્થાવર સંપત્તિ પ્રકલ્પ હેઠળ કોઈ ફાળવણીગ્રાહક પાસેથી ઉઠાવવામાં આવેલી કોઈપણ રકમને ઉધાર લેવાની વ્યાપારી અસર ધરાવતી રકમ ગણવામાં આવશે – યદ્યપિ ધાર્ય જોગવાઈનો હેતુ વાસ્તવમાં જે અસ્તિત્વમાં નથી તેને ધાર્ય માનવાનો હોય છે અને તેથી વિષયવસ્તુ સાથે એવો વ્યવહાર કરવો પડે છે કે જાણે તે વાસ્તવિક હોય, તેમ છતાં અનેક પ્રાધિકારો અને ચુકાદાઓ દર્શાવે છે કે ધાર્ય કલ્પનાનો ઉપયોગ એવી વિશિષ્ટ વ્યાખ્યાને સંદેહની પાર રાખવા માટે પણ થઈ શકે છે, જે અન્યથા અનિશ્ચિત રહી શકતી હોય.

રિયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬: કલમો ૨, ૨૦ થી ૩૯, ૪૧ થી ૫૮, ૭૧ થી ૭૮ અને ૮૧ થી ૯૨ – રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્ર પર રેરાનો પ્રભાવ – જણાવ્યું.

સિદ્ધાંતો/મૂલસિદ્ધાંતો : ‘રીડિંગ ડાઉન’નો સિદ્ધાંત – લાગુ પડતું – દેવાળાખોરી સંહિતા (બીજો સુધારો) અધિનિયમની બંધારણીય માન્યતા

સંબંધિત બાબત – એવી દલીલ કે જો પડકારવામાં આવેલી જોગવાઈઓની બંધારણીય માન્યતા જાળવવાની હોય, તો દેવાળાખોરી અને દેવાલિયાપણું સંહિતામાં કરાયેલ સુધારોને કલમ ૧૪ અને ૧૯(૧)(જી) તથા ૩૦૦-એ સાથે સુસંગત બનાવવા માટે સંકુચિત અર્થમાં વાંચવાની જરૂર છે – ઠરાવવામાં આવ્યું: ~~જોગવાઈ~~ જોગવાઈધારક દ્વારા ધારા ૭ હેઠળ કરવામાં આવેલી અરઁ^૧ ઁ^૧યલ્લ, એન.સી.એલ.ટી.નું ‘સંતોષ’ સંપૂર્ણ જાગૃત મનથી હશે – એન.સી.એલ.ટી. રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા દ્વારા લેવામાં આવેલા ચુક્તિસંગત બચાવને અવગણશે નહીં – વધુમાં, સુધારા અધિનિયમને બંધારણીય રીતે માન્ય ગણવામાં આવ્યો છે, અને તેની ભાષા સ્પષ્ટ તથા નિર્વિવાદ હોવાને ધ્યાનમાં લેતા, આમાંથી કોઈપણ જોગવાઈમાં કંઈ ઉમેરણીરૂપ અર્થ વાંચવાની કે તેને સંકુચિત અર્થમાં વાંચવાની કોઈ આવશ્યકતા નથી – દેવાળાખોરી સંહિતા (બીજો સુધારો) અધિનિયમ, ૨૦૧૮ – દેવાળાખોરી અને દેવાલિયાપણું સંહિતા, ૨૦૧૬.

વિધાન: આર્થિક વિધાન-દિવાળિયાપણું સંહિતા –આર્થિક વિષયોમાં પ્રયોગ કરવાનો વિધાનમંડળનો અધિકાર – ઠરાવવામાં આવ્યું: દિવાળિયાપણું સંહિતા એ એવું વિધાન છે, જે આર્થિક વિષયો સાથે સંબંધિત છે અને વિશાળ અર્થમાં સમગ્ર દેશની અર્થવ્યવસ્થાથી સંબંધિત છે – આર્થિક વિધાન સાથે કામ કરતી વખતે, વિધાનમંડળને મુક્તતા આપવી જ જોઈએ – આર્થિક પસંદગીઓમાં કરવામાં આવેલ વિધાનમંડળના નિર્ણયને અદાલતો દ્વારા નિશ્ચિત

હદ સુધી માન્યતા અને આદર આપવો જોઈએ – દિવાળિયાપણું અને દેવાળાખોરી સંહિતા, ૨૦૧૬.

રિટ અરજીઓ અને નાગરિક અપીલોનો નિકાલ કરતાં, અદાલતે ઠરાવ્યું: દિવાળિયાપણું અને દેવાળિયાપણું સંહિતા, ૨૦૧૬ની જોગવાઈઓને પડકારવામાં આવી રહી છે

૧. એ જાહેર કરવામાં આવે છે કે ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્કરપ્સી કોડ (સેકન્ડ એમેન્ડમેન્ટ) અધિનિયમ, ૨૦૧૮ બંધારણીય રીતે માન્ય છે. [પેરા ૮૮] [પરદ-એફ]

૨. (૧) ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪, અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) ને અનુચ્છેદ ૧૯(૬) સાથે વાંચતાં, અથવા અનુચ્છેદ ૩૦૦-એનો ભંગ, દિવાળિયાપણું અને દેવાલિયાપણું સંહિતા, ૨૦૧૬માં થયેલા દિવાળિયાપણું અને દેવાલિયાપણું સંહિતા (બીજો સુધારો) અધિનિયમ, ૨૦૧૮ દ્વારા થતો નથી.

૨ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ને, સુધારા અધિનિયમ દ્વારા સુધારાયેલ કોડ સાથે સુસંગત રીતે વાંચવાનું છે. માત્ર વિસંગતિ સર્જાય તેવી પરિસ્થિતિમાં જ કોડને આર.ઈ.આર.એ. ઉપર પ્રાધાન્ય મળશે. તેથી, ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીધારકોને આપવામાં આવેલા ઉપાયો સમકાલીન ઉપાયો છે, અને આવા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના

ફાળવણીધારકો ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬, આર.ઈ.આર.એ. તેમજ કોડને પ્રવર્તિત કરવાના ઉપાયોથી લાભ લેવા સ્થિતિમાં છે.

૩ સંહિતામાં મૂળરૂપે આવેલ કલમ ૫(૮)(એફ) અવશેષ જોગવાઈ હોવાને કારણે, તેમાં હંમેશા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીધારકોનો સમાવેશ થતો હતો. સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ઉમેરાયેલ સ્પષ્ટીકરણ તેમજ સાથે જોડાયેલી વિધિમાન્ય કલ્પના કાયદાની આ સ્થિતિને માત્ર સ્પષ્ટ કરનાર છે. [ફકરો ૮૬] [પર૮-જી-એચ; પર૯-એ-સી]

આર્થિક બાબતોમાં પ્રયોગ કરવાની વિધાનમંડળની હકદારી

૩. આર્થિક વિધાન સંબંધે વિધાનમંડળને તેની કાર્યસીમામાં અવરજવર માટે પૂરતી સ્વતંત્રતા આપવી આવશ્યક છે. આવા કિસ્સાઓમાં ઊભી થતી બંધારણીયતાની પૂર્વધારણા ઉપરાંત, આર્થિક પસંદગીઓ અંગેના વિધાનકીય નિર્ણયને અદાલતો દ્વારા નિશ્ચિત હદ સુધી માન્યતા અને આદર અપાવવો જોઈએ. [ફકરો ૧૫] [જર૯-ઈ-એફ]

દિવાળિયાપણું સંહિતા (બીજું સુધારણા) અધિનિયમ, ૨૦૧૮ માટેનું ચુકિતસ્થાન

૪. ઘરખરીદદારોને સંહિતા હેઠળ નાણાકીય લેણદારો તરીકે વર્ગીકૃત કરવું વિધાનમંડળે શા માટે યોગ્ય ગણ્યું તે સમજવા માટે દિવાલિયા સમિતિનો અહેવાલ મહત્વનો છે. દિવાલિયા કાયદા સમિતિએ નોંધ્યું હતું કે ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના પૂર્ણતામાં વિલંબ સામાન્ય ઘટના બની ગયો છે, અને

ઘરખરીદદારો પાસેથી ઉઠાવવામાં આવેલી રકમો આવા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના બાંધકામના નાણાંકીય સંચાલનમાં નોંધપાત્ર ફાળો આપે છે. આવી સ્થિતિમાં, તેથી, આ બાબત સ્પષ્ટ કરવી મહત્વપૂર્ણ હતી કે ઘરખરીદદારોને નાણાકીય લેણદારો તરીકે ગણવામાં આવે, જેથી તેઓ સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ કાર્યવાહી પ્રારંભ કરી શકે અને દેંદારોની સમિતિમાં પોતાનું વાજબી સ્થાન પ્રાપ્ત કરી શકે, જ્યારે મકાન બાંધકામ કંપનીના ભાવિ અંગે મહત્વપૂર્ણ નિર્ણયો લેવામાં આવે; એવી કંપની તે સ્થાવર મિલકત યોજનાનું અમલીકરણ કરે છે જેમાં આવા ઘરખરીદદારોને અંતે રહેવાસ માટે સ્થાન આપવાનું હોય છે.

[પરિચ્છેદ ૧૬, ૧૮] [૪૩૦-ડી; ૪૩૪-એચ; ૪૩૫-એ-બી]

રિયલ એસ્ટેટ (વિનિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬

(આરેરા) અને સ્થાવર મિલકત ક્ષેત્ર પર તેની અસર પ. રિયલ એસ્ટેટ

(રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ ની જોગવાઈઓના

અવલોકનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, આરેરા અમલમાં આવ્યાની તારીખથી, તમામ

રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટો (જેની વ્યાખ્યા આપવામાં આવી છે તે મુજબ) ને

પ્રથમ રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ સમક્ષ નોંધણી કરાવવી

ફરજિયાત રહેશે, અને આવી નોંધણી કરતાં પહેલાં તે પ્રાધિકરણ સંબંધિત

તમામ વિગતો, જેમાં વિકાસકર્તા દ્વારા અન્ય પ્રોજેક્ટોની પૂર્ણાંકુતિમાં થયેલ

વિલંબનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેની તપાસ કરશે. મહત્વપૂર્ણ રીતે, પ્રમોટરે

હવે સોગંદનામાથી સમર્થિત જાહેરનામું આપવાનું રહેશે કે તે નિર્ધારિત

સમયગાળામાં પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાનો ઉપક્રમ કરે છે, અને સમયાંતરે ફાળવણીધારકો પાસેથી પ્રોજેક્ટ માટે પ્રાપ્ત થતી રકમમાંથી ૭૦% રકમ અલગ ખાતામાં જમા કરવામાં આવશે, જેનો ઉપયોગ માત્ર તે નિશ્ચિત પ્રોજેક્ટ માટેના બાંધકામ ખર્ચ અને જમીન ખર્ચની ચુકવણી માટે જ કરવામાં આવશે.

પ્રાધિકરણ ત્યારે જ નોંધણી આપે છે જ્યારે તે આ બાબતે સંતોષ પામે કે પ્રમોટર સદભાવનાપૂર્વકનો પ્રમોટર છે અને કરાર મુજબના પોતાના ભાગનું સંતોષકારક રીતે પાલન કરવાની શક્યતા ધરાવે છે. પ્રોજેક્ટની નોંધણી માત્ર નિશ્ચિત સમયગાળા માટે જ પ્રભાવી રહે છે અને ફક્ત અપરિહાર્ય પરિસ્થિતિઓના કારણે, આવી પરિસ્થિતિઓ વાસ્તવમાં સર્જાઈ હોવાનું પ્રાધિકરણ સંતોષ પામે ત્યારે, વધુમાં વધુ એક વર્ષ માટે જ તેનો સમયવિસ્તાર આપી શકાય છે. એક વાર આપવામાં આવેલી નોંધણી, જો એવું જણાય કે પ્રમોટર વિવિધ કાનૂની આવશ્યકતાઓનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય છે અથવા અયોગ્ય પ્રથાઓ કે અનિયમિતતાઓમાં પ્રવર્તે છે, તો રદ કરી શકાય છે. નોંધણી રદ થતા, બાકી રહેલ વિકાસકાર્યને સુગમ બનાવવાની ફરજ પ્રાધિકરણની રહેશે, અને ત્યારબાદ તે કાર્ય આરેરા મુજબ વ્યાખ્યાયિત “સક્ષમ પ્રાધિકરણ” દ્વારા અથવા ફાળવણીધારકોના સંગઠન દ્વારા અથવા અન્ય રીતે હાથ ધરાઈ શકે છે. બુકિંગના સમયે અને ફાળવણીપત્રો જારી કરતી વખતે, પ્રમોટરે અન્ય બાબતો ઉપરાંત, પ્રોજેક્ટની તબક્કાવાર પૂર્ણાંકુતિ માટેના સમયપત્રક અંગેની માહિતી ફાળવણીધારકોને ઉપલબ્ધ કરાવવી

પડશે. અંદાજિત ખર્ચના ૧૦% થી વધુ જમા કે અગ્રિમ રકમ, વેચાણ માટેનો કરાર પહેલાં કર્યા વિના, અગ્રિમ ચુકવણી તરીકે લેવામાં આવી શકશે નહીં. હવે વેચાણ માટેનો કરાર એકતરફી બંધનકારક કરાર નહીં રહે, પરંતુ નિયત કરાયેલ એવા સ્વરૂપમાં રહેશે, જે પ્રમોટર અને ફાળવણીધારક બંનેના હકો અને ફરજો વચ્ચે સમતોલન સ્થાપે છે. કલમ ૧૮ અનુસાર, જો પ્રમોટર વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા મકાન પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તેનો કબજો સોંપવામાં અસમર્થ રહે, તો તેને તે એપાર્ટમેન્ટ વગેરે સંબંધે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ, નિયત વ્યાજ સહિત, પરત કરવી પડશે અને તે ઉપરાંત, ફાળવણીધારકને થયેલ કોઈપણ નુકસાન માટે વળતર પણ ચૂકવવું પડશે. કલમ ૧૯ અનુસાર, પરિસ્થિતિ પ્રમાણે, ફાળવણીધારકને વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા મકાનનો કબજો માંગવાનો અથવા ચૂકવેલ રકમ વ્યાજ સહિત પરત મેળવવાનો હક રહેશે. વધુમાં, તમામ ફાળવણીધારકો વેચાણ માટેના કરારમાં નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં હમ્માવાર જરૂરી ચુકવણીઓ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે અને આવી ચુકવણીમાં કોઈ વિલંબ થાય તો નિયત દરે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે. કલમ ૩૧ અનુસાર, કોઈપણ પીડિત વ્યક્તિ આરેરા તથા તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલ નિયમો અને વિનિયમોના ઉલ્લંઘન અથવા ભંગ માટે, પરિસ્થિતિ પ્રમાણે, કોઈપણ પ્રમોટર, ફાળવણીધારક અથવા રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટ વિરુદ્ધ, પ્રાધિકરણ અથવા તે પ્રાધિકરણ દ્વારા નિયુક્ત

નિર્ણયકારી અધિકારીઓ સમક્ષ ફરિયાદ દાખલ કરી શકે છે. વધુમાં, જો નિર્ણયપ્રક્રિયા બાદ કોઈ પ્રમોટર, ફાળવણીધારક અથવા રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટ આરેરા હેઠળના પ્રાધિકરણો દ્વારા તેના પર લાદવામાં આવેલ વ્યાજ, દંડ અથવા વળતર ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે જમીન મહેસૂલની બાકી રકમ તરીકે વસૂલ કરી શકાશે. પ્રાધિકરણ અથવા નિર્ણયકારી અધિકારીના નિર્ણય કે આદેશ વિરુદ્ધ રિયલ એસ્ટેટ અપિલીયત ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલો દાખલ કરી શકાય છે. અપિલીયત ટ્રિબ્યુનલના આદેશો વિરુદ્ધ, તે બાદ વડી અદાલત સમક્ષ અપીલો દાખલ કરી શકાય છે. આરેરાની જોગવાઈઓના ભંગ અને/અથવા ઉલ્લંઘન માટે કડક દંડ ફરમાવવાના રહેશે. મહત્વપૂર્ણ રીતે, કલમ ૭૨ હેઠળ, નિર્ણયકારી અધિકારીએ પ્રથમ નક્કી કરવું પડશે કે ફરિયાદીએ પ્રતિવાદીની તરફથી થયેલ “ચૂક” સ્થાપિત કરી છે, ત્યારબાદ અનુસંગિક આદેશો પસાર થઈ શકે છે. કલમ ૮૮ અનુસાર, આરેરાની જોગવાઈઓ સમયપ્રબળ અન્ય કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ ઉપરાંત લાગુ પડે છે અને તેમનો હાસ કરતી નથી, તથા કલમ ૮૯ અનુસાર, સમયપ્રબળ અન્ય કોઈપણ કાયદામાં રહેલી અસંગત જોગવાઈઓ હોવા છતાં આરેરાને પ્રાધાન્યપૂર્ણ અસર રહેશે. [પેરા ૨૨] [જપદ-સી-એચ; ૪૬૦-એ-જી]

દિવાળિયાપણું અને દિવાલાખોરી સંહિતા, ૨૦૧૬ સામે સ્થાવર મિલ્કત (વિનિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬

૬. ૧ સંહિતામાં રેરાની કલમ ૮૮ જેવી કોઈ જોગવાઈ નથી, જ્યારે સંહિતા તેના વિષયવસ્તુના પરિધિમાં કાયદાનું સંપૂર્ણ અને સર્વગ્રાહી નિવેદન થવા માટે રચાયેલ છે. ઉપરાંત, રેરાની અપ્રતિબંધક કલમ ૧લી મે, ૨૦૧૬થી અમલમાં આવી હતી, જ્યારે તેના વિરુદ્ધ સંહિતાની અપ્રતિબંધક કલમ ૧લી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬થી અમલમાં આવી હતી. વધુમાં, સંબંધિત સુધારો માત્ર ૬મી જૂન, ૨૦૧૮થી અમલમાં આવ્યો હતો. આ પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં લેતાં એવું કહી શકાય નહીં કે રેરા એક વિશેષ અધિનિયમ છે, જે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસ યોજનાઓ સાથે સંબંધિત છે અને તેથી તેને સંહિતા ઉપર અગ્રતા આપવી જ જોઈએ, જ્યારે સંહિતા માત્ર સામાન્ય રીતે દિવાળિયાપણાં વિષે વ્યવસ્થા કરતો સામાન્ય અધિનિયમ છે. સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ)માં સમજૂતી ઉમેરવામાં આવી તેમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સંસદ રેરા વિશે અવગત હતી અને તેની કેટલીક વ્યાખ્યાત્મક જોગવાઈઓને લાગુ પાડી હતી જેથી સંહિતાનું અર્થઘટન કરવામાં આવે ત્યારે તેનો ઉપયોગ થઈ શકે. રેરા અન્ય કોઈ અમલમાં રહેલા કાયદાની જોગવાઈઓ ઉપરાંત છે અને તેમના અપહાસરૂપ નથી, તે હકીકત પણ સ્પષ્ટ કરે છે કે રેરા હેઠળ ફાળવણીધારકોને ઉપલબ્ધ ઉપાયો વધારાના ઉપાયો તરીકે વિચારવામાં આવ્યા હતા, અનન્ય ઉપાયો તરીકે નહીં. ઉપરાંત, રેરા હેઠળની સત્તાઓ ૧લી મે, ૨૦૧૬થી એક વર્ષની અંદર સ્થાપિત થવાની હતી, તેથી તે સત્તાઓ સમક્ષના ઉપાયો માત્ર ૧લી મે, ૨૦૧૭થી અને ત્યારબાદ જ અમલમાં આવવાના હતા; તેથી આ વાત સ્પષ્ટ બને છે કે સંહિતાની જોગવાઈઓ, જે ૧લી

ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬થી અમલમાં આવી હતી, તે રેરા ઉપરાંત પણ લાગુ પડશે. સુધારેલ સંહિતા સમયની દૃષ્ટિએ પણ રેરા કરતાં ઉત્તરવર્તી છે અને રેરાની કલમ ૮૮ને ધ્યાનમાં લેતાં તેને રેરા ઉપર અગ્રતા આપવી જ જોઈએ. આથી, સુસંગત અર્થઘટનની પ્રક્રિયા દ્વારા પણ એવો નિષ્કર્ષ આવવો જોઈએ કે રેરા અને સંહિતા બંને સહઅસ્તિત્વ ધરાવે છે અને અથડામણ સર્જાય તેવી સ્થિતિમાં રેરાએ સંહિતાને માર્ગ આપવો પડશે. તેથી, રેરાને એવો વિશેષ કાયદો ગણાવી શકાય નહીં કે જે વિસંગતિ સર્જાય ત્યારે સામાન્ય કાયદા, અર્થાત્ સંહિતા, ઉપર અગ્રસ્થાન મેળવે. [ફકરો ૨૪, ૨૬, ૨૮] [૪૬૧-બી-એફ; ૪૬૪-ડી; ૪૬૫-બી-સી]

કેએસએલ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિ. વિ. અરિહંત શ્રેડ્સ લિ. (૨૦૧૫) ૧
એસસીસી ૧૬૬ ; બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. કેતન પારેખ (૨૦૦૮) ૮
એસસીસી ૧૪૮ : [૨૦૦૮] ૯ એસસીઆર ૩૪૬ – ઉલ્લેખ કરવામાં
આવ્યો.

૬. ૨ સંહિતા અને રેરા સંપૂર્ણપણે ભિન્ન ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરે છે. સંહિતા એવી કાર્યવાહીને આવરે છે જે સર્વવિષયક સ્વરૂપની હોય છે અને જેમાં કેન્દ્રબિંદુ કોર્પોરેટ દેનારના પુનર્વસન પર હોય છે. આ પ્રક્રિયા ઠરાવ યોજના દ્વારા કોર્પોરેટ દેનારના સંચાલનને બદલીને થવાની હોય છે, અને આવી ઠરાવ યોજનાને કર્જદાતાઓની સમિતિના ૬૬% દ્વારા સ્વીકાર મળવો આવશ્યક છે; હાલમાં કોર્પોરેટ દેનારના ભાવિ અંગેનો નિર્ણય લેતી વખતે તે જ સમિતિ

વહીવટના મથાળા પર સ્થાપિત કરવામાં આવે છે. આવી ઠરાવ યોજના ત્યારબાદ સંહિતાની જોગવાઈઓના આધિન રહીને, એ જ અથવા અન્ય સંચાલનને સત્તાસ્થાને સ્થાપિત કરે છે, જેથી કોર્પોરેટ દેનારને સંકટમાંથી બહાર કાઢી શકાય અને તે ચાલુ વ્યવસાયિક સંસ્થા તરીકે આગળ ચાલુ રહી શકે, અને તેથી સંબંધિત તમામ હિતધારકોને લાભ થાય. માત્ર અંતિમ ઉપાય તરીકે જ કોર્પોરેટ દેનારનું સમાપન કરવામાં આવે છે, જેથી તેની મિલ્કતનું લિક્વિડેશન કરીને સંહિતાની કલમ ૫૩ મુજબ નિર્ધારિત રીતથી ચૂકવણી કરી શકાય. બીજી તરફ, રેરા રિયલ એસ્ટેટ યોજનાઓમાં વ્યક્તિગત રોકાણકારના હિતોનું સંરક્ષણ કરે છે, કારણ કે તે પ્રવર્તકને તેની જોગવાઈઓનું કડક પાલન કરવા બાધ્ય બનાવે છે. રેરાનો હેતુ એ છે કે રિયલ એસ્ટેટ યોજનાઓ નિર્ધારિત અવધિમાં પૂર્ણતાને પામે અને આવી યોજનાઓના ફાળવણીધારકોને અસમંજસ સ્થિતિમાં ન છોડી દેવામાં આવે, અને અંતે તેઓ પોતાનું ઘર મેળવવાના સ્વપ્નને સાકાર કરી શકે, અથવા જો એવું સ્વપ્ન ભંગ થાય તો તેમને વળતર ચૂકવવામાં આવે, અથવા ઓછામાં ઓછું તેમણે યોજનાને અનુસંધાને જે રકમો અગ્રિમ આપી હોય તે વ્યાજ સહિત પરત મળે. તે જ સમયે, હઠીલા ફાળવણીધારકોને સહન કરી શકાય નહીં, કારણ કે તેમણે પણ કરારના પોતાના હિસ્સાનું પાલન કરવું જ પડે, અર્થાત્ હમ્મો જ-જે સમયે બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર થાય તે-તે સમયે ચૂકવવા પડે. આ બન્ને અધિનિયમો જે જુદા જુદા ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરે છે તે ધ્યાનમાં લેતાં, રેરા હેઠળ

ફાળવણીધારકોને અલગ-અલગ સમકક્ષ ઉપાયો આપવામાં આવ્યા છે, જેથી તેમનો ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ સમયસર બાંધવામાં આવે અને તેમને સોંપવામાં આવે; નહિતર ઓછામાં ઓછું તે અંગેનું વળતર અને/અથવા વ્યાજ સહિત ચૂકવેલી રકમની પરતફેર તેમને મળે. જોકે, જો ફાળવણીધારક એવું ઇચ્છે કે કોર્પોરેટ દેનારનું સંચાલન જ દૂર કરવામાં આવે અને તેના સ્થાને નવું સંચાલન મુકવામાં આવે, જેથી કોર્પોરેટ દેનારનું પુનર્વસન થઈ શકે, તો તે સંહિતા હેઠળ કલમ ૭ મુજબની અરજી કરી શકે. આવો બીજો સમકક્ષ ઉપાય ઉપલબ્ધ છે તે બાબતને રેરા સ્વયં કલમ ૭૧(૧) ની પરંતુક જોગવાઈમાં માન્યતા આપે છે, જેના દ્વારા ફાળવણીધારક ગ્રાહક સંરક્ષણ મંચો સમક્ષ અગાઉથી જ કરેલી અરજી ચાલુ રાખી શકે છે, અને તેને એવો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે કે તે આવી ફરિયાદ પાછી ખેંચી લઈરેરા હેઠળના નિર્ણાયક અધિકારી સમક્ષ, કલમ ૮૮ સાથે વાંચવાની રીતે, અરજી કરે. [પરિચ્છેદ ૨૯] [૪૬૫-સી-એચ; ૪૬૬-એ-બી]

સ્વરાજ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. કોટક મહિન્દ્રા બેંક લિમિટેડ
(૨૦૧૯) ૩ એસ.સી.સી. ૬૨૦ : [૨૦૧૯] ૧ એસ.સી.આર. ૬૮૨ –
નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

વિત્તીય અને સંચાલકીય દેવાનીદારગણ

૭. સંહિતાની કલમ ૫(૭) હેઠળ ‘નાણાકીય ઋણદાતા’ની વ્યાખ્યા એવી કરવામાં આવી છે કે તે એવી વ્યક્તિ છે જેણે પ્રત્યે નાણાકીય દેવો બાકી હોય,

અને કલમ ૫(૮) હેઠળ ‘નાણાકીય દેવો’નો અર્થ એવો દેવો થાય છે જે નાણાંના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે ચૂકવવામાં આવ્યો હોય. તેની વિરુદ્ધ, ‘પરિચાલન ઋણદાતા’નો અર્થ એવી વ્યક્તિ થાય છે જેણે પ્રત્યે પરિચાલન દેવો બાકી હોય, અને કલમ ૫(૨૧) હેઠળ ‘પરિચાલન દેવો’નો અર્થ માલસામાન અથવા સેવાઓની પૂર્તિ સંબંધિત દાવા તરીકે થાય છે. ‘ડિફોલ્ટ’ થાય ત્યારે નાણાકીય ઋણદાતા પોતે એકલા અથવા અન્ય નાણાકીય ઋણદાતાઓ સાથે સંયુક્ત રીતે, અથવા કેન્દ્ર સરકાર દ્વારા સૂચિત કરવામાં આવેલ તેવી વ્યક્તિઓ સાથે મળીને, સંહિતા અમલમાં મૂકી શકે છે. [પરા ૩૦, ૩૧] [૪૬૬-એચ; ૪૬૭-એ; ૪૬૮-સી]

ઇનોવેન્ટિવ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ વિ. આઈસીઆઈસીઆઈ બેંક અને અન્ય.

(૨૦૧૮) ૧ એસસીસી ૪૦૭ ; સ્વિસ રિબન્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા

(૨૦૧૮) ૪ એસસીસી ૧૭ : [૨૦૧૮] ૩ એસસીઆર ૫૩૫ – ૫૨

આધાર રાખવામાં આવ્યો.

અનુચ્છેદ ૧૪ સામે પડકાર (૧): ભેદભાવ

૮. ૧ સ્વિસ રિબન્સના કેસમાં સમાવાયેલો સિદ્ધાંત, કે આર્થિક કાયદેસરની વ્યવસ્થાને ઘણો વધુ માન અપાય છે, કારણ કે વિધાનમંડળને કાર્યક્ષેત્રમાં સ્વતંત્ર છૂટ આપવામાં આવે છે અને તે જાહેર હિતમાં આર્થિક પ્રયોગો કરવા માટે મુક્ત છે, વર્તમાન કેસમાં પૂર્ણપણે લાગુ પડે છે. [ફરો ૩૮] [૪૮૨-અ-બ]

૮. ૨ આ સંહિતા દેવું વસૂલ કરવાની વ્યવસ્થા તરીકે અભિપ્રેત નથી. તે સર્વવિરૂદ્ધ કાર્યવાહી છે, જે એક વાર પ્રેરિત થઈ જાય પછી, તેને પ્રેરિત કરનાર ફાળવણીધારકના નિયંત્રણથી સંપૂર્ણપણે બહાર નીકળી જાય છે. તેથી, સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ અરજી કરનાર કોઈપણ ફાળવણીધારક/ઘર ખરીદનાર, વિકાસકર્તાની તરફથી ભંગ થવા પર, નજીકના ભવિષ્યમાં તેના ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટનું નિર્માણ પૂર્ણ ન થવાનું જોખમ સ્વીકારે છે. સંહિતા હેઠળ, તેને મૂળ મૂડીની સંપૂર્ણ પરતફેર તો દૂર રહી, વ્યાજ સાથેની પરતફેર પણ કદી ન મળી શકે. તેનું કારણ એ છે કે, કલમ ૭ હેઠળ અરજી સ્વીકારાતાની સાથે જ, રિઝોલ્યુશન પ્રોફેશનલએ પ્રથમ જાહેરાત કરીને કોઈ વ્યક્તિ, સામાન્ય રીતે અન્ય વિકાસકર્તા, પાસેથી રિઝોલ્યુશન યોજના શોધવી પડે છે, અને ત્યારબાદ તે સંહિતા મુજબ માન્ય ઠરવી આવશ્યક છે, એટલે કે તેને કર્જદાતાઓની સમિતિના ઓછામાં ઓછા ૬૬% દ્વારા મંજૂરી મળવી જોઈએ અને નવી વ્યવસ્થા કબજો સંભાળે તે પહેલાં, એનસીએલટી અને એનસીએલએટી સમક્ષ પડકારોની પ્રક્રિયા પણ પાર કરવી પડે; ત્યારબાદ જ તે નિર્માણ પૂર્ણ કરી શકે, અથવા રકમ ચૂકવી શકે અથવા પરતફેર કરી શકે. કઈ પ્રકારની રિઝોલ્યુશન યોજના મંજૂર થાય છે તેના આધારે, એવો ઘર ખરીદનાર/ફાળવણીધારકને પ્રોજેક્ટના સફળ પૂર્ણતા માટે ખૂબ જ લાંબા સમય સુધી રાહ જોવી પડી શકે. જો કોઈ યોગ્ય રિઝોલ્યુશન યોજના ઉપલબ્ધ ન થાય, તો એવી સ્થિતિમાં માત્ર કોર્પોરેટ દેવાદારનું વિસર્જન જ અનુસરશે,

અને ત્યારે તેને વ્યાજ સાથે તેની સંપૂર્ણ રકમ પરત કદી ન મળે. બીજી તરફ, જો એવો ફાળવણીધારક રેરા હેઠળ સ્થાવર મિલ્કત નિયામક સત્તા સમક્ષ જાય, તો તેમાં દર્શાવેલ વ્યક્તિઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટ વહેલી તકે પૂર્ણ થવાની સંભાવના વધુ છે, અને/અથવા પરતફેરની સંપૂર્ણ રકમ તથા વ્યાજ સાથે, વળતર અને દંડ, જો હોય તો, પણ મંજૂર કરવામાં આવે તેવી શક્યતા છે. તેથી, સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ અરજી કરનાર ફાળવણીધારકની સદ્સંભાવના જોતા, એવો જ ફાળવણીધારક સંહિતા હેઠળ એનસીએલટી સમક્ષ આવશે જેને સ્થાવર મિલ્કત વિકાસકર્તાની વ્યવસ્થા પર સંપૂર્ણ વિશ્વાસ ગુમાવ્યો હોય અને જે આ આશાએ આવે કે કોઈ અન્ય વિકાસકર્તા કબજો સંભાળી પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરશે, પરંતુ સાથે સાથે આ જોખમ હંમેશા રહે છે કે જો કોઈ આગળ ન આવે, તો નિગમિત મૃત્યુ અનિવાર્ય બનશે અને ત્યારબાદ વિસર્જનમાં તેને જે કંઈ આપવામાં આવે તે મેળવવા માટે તેને કતારમાં ઊભું રહેવું પડશે. દેવાળિયાપણાની સમિતિના અહેવાલમાં દર્શાવાયેલા કારણોને જોતા, જેમાં બતાવવામાં આવ્યું છે કે આ દેશમાં સ્થાવર મિલ્કત ક્ષેત્રનો અનુભવ ઉત્સાહવર્ધક રહ્યો નથી, કારણ કે સામાન્ય લોકો દ્વારા રહેણાંક પ્રોજેક્ટોને નાણાં પૂરા પાડવા માટે વિશાળ રકમો અગાઉથી ચૂકવવામાં આવે છે, પરંતુ વિકાસકર્તાની તરફથી અત્યંત વિલંબ થાય છે અથવા તેનાથી પણ ખરાબ રીતે, પ્રોજેક્ટ જ નિષ્ફળ જાય છે, અને વિધાન સમયે અસ્તિત્વમાં રહેલી હકીકતોની સ્થિતિને જોતા, જેમનો ઉલ્લેખ દેવાળિયાપણાની સમિતિના

અહેવાલમાં કરવામાં આવ્યો છે, તે સ્પષ્ટ છે કે કોઈપણ આક્ષેપિત ભેદભાવને રામ કૃષ્ણ ડાલમિયાના કેસ, વી.સી. શુક્લાના કેસ, શ્રી અંબિકા મિલ્સના કેસ, વેંકટેશ્વરા થિયેટરના કેસ, અને માર્ડિયા કેમિકલ્સના કેસમાં નિર્ધારિત કસોટીઓ પર ખરા ઉત્તરવું પડશે. [પરા ૩૯] [૪૮૨-બી-એચ; ૪૮૩-એ-બી]

રામ કૃષ્ણ ડાલમિયા વિ. જસ્ટિસ એસ.આર. તેંડોલકર (૧૯૫૯) એસ.સી.આર. ૨૭૯ ; સ્ટેટ ઓફ બિહાર વિ. શ્રી બૈધનાથ આયુર્વેદ ભવન (પી) લિ. (૨૦૦૫) ૨ એસ.સી.સી. ૭૬૨ : [૨૦૦૫] ૧ એસ.સી.આર. ૩૩૪ ; કર્ણાટક લાઈવ બેન્ડ રેસ્ટોરન્ટ્સ અસ્ન. વિ. સ્ટેટ ઓફ કર્ણાટક (૨૦૧૮) ૪ એસ.સી.સી. ૩૭૨ : [૨૦૧૮] ૧ એસ.સી.આર. ૫૩૩;

ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય એક વિ. શ્રી અંબિકા મિલ્સ લિ., અમદાવાદ, વગેરે.

(૧૯૭૪) ૪ એસ.સી.સી. ૬૫૬ : [૧૯૭૪] ૩ એસ.સી.આર.

૭૬૦ ; સ્વિસ રિબન્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૯) ૪ એસ.સી.સી. ૧૭ : [૨૦૧૯] ૩ એસ.સી.આર. ૫૩૫ ; વી.સી. શુક્લા વિ. સ્ટેટ (દિલ્લી એડમિનિસ્ટ્રેશન) (૧૯૮૦) સપ્લ. એસ.સી.સી. ૨૪૯ : [૧૯૮૦] એસ.સી.આર. ૫૦૦ ; વેંકટેશ્વરા થિયેટર વિ. સ્ટેટ ઓફ એ.પી. (૧૯૯૩) ૩ એસ.સી.સી. ૬૭૭ : [૧૯૯૩] ૩ એસ.સી.આર. ૬૧૬ ; માર્ડિયા કેમિકલ્સ લિ.

વિ. યુનિયન ઑફ ઇન્ડિયા (૨૦૦૪) જ એસસીસી ૩૧૧ : [૨૦૦૪] ૩
એસસીઆર ૯૮૨ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૮. ૩ એવું કહેવું અશક્ય છે કે રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સનું વર્ગીકરણ એવા બોધગમ્ય ભેદ પર આધારિત નથી, જે તેમને અન્ય કામગીરીલ ઋણદાતાઓથી અલગ પાડે છે; તેમજ એવું કહેવું પણ શક્ય નથી કે આવું વર્ગીકરણ સ્પષ્ટપણે મનસ્વી છે અને સંહિતાના હેતુઓ સાથે તેનું કોઈ તર્કસંગત સંબંધ નથી. એવી રજૂઆત કરવામાં આવી હતી કે જો રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સને સંહિતાની જકડમાં લાવવા જ હોય, તો તેઓ કામગીરીલ દેવાદારો જેવા હોવાથી, મહત્તમ તેમને આ શ્રેણી હેઠળ લાવી શકાય, ન કે નાણાકીય દેવાદારો તરીકે. કામગીરીલ ઋણોમાં સામાન્ય રીતે, જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ માલ અને સેવાઓ પૂરી પાડે છે, ત્યારે એવી વ્યક્તિ ઋણદાતા હોય છે અને જેને એવા માલ અને સેવાઓ માટે ચૂકવણી કરવી હોય તે દેવાદાર હોય છે. રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સના મામલે, ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટનો પુરવઠો કરનાર ડેવલપર દેવાદાર છે, કારણ કે હોમ બાયર/ફાળવણીધારક જે ઇમારતમાં તેનું અપાર્ટમેન્ટ આવવાનું છે તેના બાંધકામ માટે ડેવલપરને અગાઉથી રકમો ચૂકવીને પોતાનું અપાર્ટમેન્ટ પોતે જ નાણાંપૂર્વક ભરે છે. કામગીરીલ ઋણો અને રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના ફાળવણીધારકો વચ્ચેનો બીજો એક મહત્વપૂર્ણ તફાવત એ છે કે કામગીરીલ ઋણદાતાને કોર્પોરેટ દેવાદારમાં કોઈ હિત કે હિસ્સેદારી નથી; જ્યારે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના ફાળવણીધારકના મામલે

એવું નથી, કારણ કે તે કોર્પોરેટ દેવાદારની નાણાકીય સ્થિતિ પ્રત્યે અત્યંત ચિંતિત હોય છે, અન્યથા રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણતા સુધી પહોંચી શકે નહીં. તેમજ, એવી સ્થિતિમાં, ન તો વળતર અને ન જ વ્યાજ સાથેની પરતફેર, જે બીજો વિકલ્પ છે, કોર્પોરેટ દેવાદાર પાસેથી વસૂલ કરી શકાશે. બીજો એક મહત્વનો ભેદ એ છે કે કામગીરીલ ઋણમાં નાણાંના સમય મૂલ્ય માટે કોઈ પ્રતિફળ હોતું નથી — ઋણનું પ્રતિફળ તે માલ અથવા સેવાઓ છે, જે કામગીરીલ ઋણદાતા પાસેથી વેચવામાં આવ્યા હોય અથવા લેવાયા હોય. માલ અને સેવાઓ માટે અગાઉથી કરવામાં આવેલી ચુકવણીઓ એવા માલના ઉત્પાદન અથવા એવી સેવાઓના પ્રદાનને ભંડોળ આપવા માટે કરવામાં આવતી નથી. રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટોમાં, ફાળવણીધારક પાસેથી નાણાં ઊભાં કરવામાં આવે છે, અને તે નાણાંના સમય મૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે ઊભાં કરવામાં આવે છે. જ્યારે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ અસ્તિત્વમાં ન હોય અથવા અધૂરું હોય ત્યારે સંમત કરાયેલ કુલ પ્રતિફળ પણ તૈયાર/પૂર્ણ ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ માટે ખરીદદારે ચૂકવવી પડે તેવી કિંમત કરતાં નોંધપાત્ર રીતે ઓછી હોય છે, અને તેથી તેને નાણાંના સમય મૂલ્યનો લાભ મળે છે. તેવી જ રીતે, વિતરણ થયેલી રકમોથી લાભાન્વિત થતો ડેવલપર પણ નાણાંના સમય મૂલ્યનો લાભ મેળવે છે. ફાળવણીધારક આવી ચુકવણીઓ હમ્માઓમાં કરે છે, જે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાના તબક્કાઓ સાથે સમાપ્તિસમયી છે, તે માત્ર આ કારણસર આવી ચુકવણીઓને “વિનિમય” સંબંધિત ચુકવણીઓ — અર્થાત

માત્ર ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ મેળવવા માટે ચૂકવવામાં આવેલા અગ્રિમ — તરીકે ઓછું બનાવતું નથી. જ્યાં સુધી રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપરનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી મુખ્ય બાબત એ છે કે આવા હમ્માવાર ચુકવણીઓનો ઉપયોગ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે નાણાંકીય સાધન તરીકે થાય છે. કામગીરીલ ઋણોથી બીજો એક મહત્વપૂર્ણ તફાવત એ છે કે રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમો અંગેનો દસ્તાવેજી પુરાવો રેરા હેઠળ રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર દ્વારા ફરજિયાતપણે પૂરી પાડવામાં આવેલી માહિતીના સ્વરૂપમાં ઉપલબ્ધ હોય છે. આ માહિતી, સંહિતા હેઠળની માહિતી ઉપયોગિતાઓ પાસેથી મળતી માહિતી જેવી, હોમ બાયર/ફાળવણીધારકોને સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ જવા અને બાંધકામમાં વિલંબ વગેરે અંગે રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર દ્વારા પોતાના જ વેબપેજ પર આપવામાં આવેલી માહિતીના આધારે સંહિતાને પ્રવર્તિત કરવા સહેલું બનાવે છે. વિધાનમંડળે રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર અને માલ તથા સેવાઓના પુરવઠાકાર વચ્ચેના આ મૂળભૂત તફાવતો પર ધ્યાન કેન્દ્રિત કરીને રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સને નાણાકીય દેવાદારો તરીકે સમાવેશ કર્યા છે. પરિસ્થિતિ એવી હોય, ત્યારે સ્પષ્ટ છે કે કાયદાઓના સમાન સંરક્ષણના કોઈ ભંગનો પ્રશ્ન ઊભો થતો નથી. [પરા ૪૦] [૪૮૩-સી-એચ; ૪૮૪-એ-એફ]૮.૪ રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સ, તત્ત્વરૂપે, એવા વ્યક્તિઓ છે કે જેઓ ફાળવણીધારકો પાસેથી નાણાંકીય સહાય મેળવે છે અને ત્યારબાદ તે ફાળવણીધારકો રિયલ એસ્ટેટ વિકાસ

પ્રોજેક્ટને ભંડોળ આપે છે. સંહિતા હેઠળ ઋણોને બે શ્રેણીમાં, એટલે કે, નાણાકીય અને કામગીરીલ ઋણોમાં, વહેંચવાનો હેતુ વ્યાપક રીતે એવા ઋણોમાં ઉપજન કરવાનો છે, જેમાં નાણાં ઉધાર આપવામાં આવે છે અને એવા ઋણોમાં, જે માલ વેચાતા હોવા અથવા સેવાઓ આપવામાં આવતી હોવા કારણે ઉપજતા હોય છે. તેમાં કોઈ શંકા નથી કે રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સ, જેમ મૂળ સંહિતા ઘડવામાં આવી હતી, તેના હેતુની અંદર સીધા અને સ્પષ્ટ રીતે આવે છે, કારણ કે તેઓ નાણાકીય દેવાદારો છે, કામગીરીલ દેવાદારો નથી. જ્યાં સુધી અસમાન વ્યક્તિઓને સમાન ગણવાની બાબત છે, ત્યાં સુધી હોમ બાયર/ફાળવણીધારકોને અન્ય સાથે સમાન શ્રેણીમાં સમાવેશ કરી શકાય

ડિબેન્ચર ધારકો અને નિશ્ચિત મુદતી થાપણ ધારકો જેવા વ્યક્તિગત નાણાકીય લેણદારો, જેમણે કોર્પોરેટ દેવાદારને નિશ્ચિત રકમો આપી છે. ઉદાહરણ તરીકે, નિશ્ચિત મુદતી થાપણ ધારકો, ભલે નાણાકીય લેણદારો હોય, તેમ છતાં તેઓ રિયલ એસ્ટેટ ફાળવણીધારકો જેવા ગણાય, કારણ કે તેઓ અસુરક્ષિત લેણદારો છે. આવા વ્યક્તિઓના મામલામાં નાણાકીય કરારોમાં આવશ્યક રીતે મોટી રકમો સામેલ હોવી જરૂરી નથી. ડિબેન્ચર ધારકો અને નિશ્ચિત મુદતી થાપણ ધારકો, રિયલ એસ્ટેટ ધારકો કરતાં ભિન્ન રીતે, તેઓએ ધીરેલી રકમો પરત મળે તે જોવા સાથે સંકળાયેલા હોય છે અને તેથી કોર્પોરેટ દેવાદારોની કાર્યક્ષમતાનું મૂલ્યાંકન કરવામાં તેઓ સીધી રીતે સંકળાયેલા કે રસ ધરાવતા નથી. ભલે તેઓ પાસે

રિઝોલ્યુશન પ્લાન ાઓની શક્યતા અને કાર્યક્ષમતાનું મૂલ્યાંકન કરી શકે તેવી નિપુણતા અથવા માહિતી ન હોય, છતાં નાણાકીય લેણદારો હોવાના કારણે, પોતાના હિતોના રક્ષણ માટે તેમને લેણદારોની સમિતિમાં રહેવાનો હક છે. વધુમાં, જ્યારે ડિબેન્યર ધારક અથવા નિશ્ચિત મુદતી થાપણ ધારક સંહિતા હેઠળ કલમ ૭ ની અરજી કરે ત્યારે જે પ્રશ્ન પૂછવાનો થાય છે, તે જ પ્રશ્ન રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓના ફાળવણીધારકોના મામલામાં પણ પૂછવામાં આવશે – શું હકીકતમાં અથવા કાયદામાં દેવો બાકી છે? તેથી, ફાળવણીધારકો, ડિબેન્યર ધારકો અને નિશ્ચિત મુદતી થાપણ ધારકો જેવા વ્યક્તિગત નાણાકીય લેણદારો હોવાથી અને તે રીતે વર્ગીકૃત થયેલા હોવાથી, દર્શાવે છે કે તેઓ નાણાકીય લેણદારોના વિશાળ વર્ગની અંદર આવે છે; આ બાબતમાં અનુચ્છેદ ૧૪ નું કોઈ ઉદ્ધંધન થતું નથી.[ફકરો ૪૧] [૪૮૪-એચ; ૪૮૫-એ-એફ]

નાગપુર ઇમ્પ્રુવમેન્ટ ટ્રસ્ટ અને અન્ય વિ. વિઠલ રાવ અને અન્ય (૧૯૭૩) ૧

એસ.સી.સી. ૫૦૦ : [૧૯૭૩] ૩ એસ.સી.આર. ૩૯ ;

સુબ્રમણિયન સ્વામી વિ. ડિરેક્ટર, સેન્ટ્રલ બ્યૂરો ઓફ ઇન્વેસ્ટિગેશન અને

અન્ય એક. (૨૦૧૪) ૮ એસ.સી.સી. ૬૮૨ : [૨૦૧૪] ૬

એસ.સી.આર. ૮૭૩ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૮. ૫ વિધાનમંડળે પોતાના લોકોની આવશ્યકતાઓને સમજેલી છે અને તેનું યોગ્ય રીતે મૂલવણ કર્યું છે તથા કોડમાં કરવામાં આવેલ સુધારો અનુભવથી પ્રગટ થયેલી સમસ્યાઓને ધ્યાનમાં રાખીને નિર્દેશિત છે, જેમ કે દિવાળિયાપણું

કાયદા સમિતિના નિષ્કર્ષોમાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, તે દર્શાવે છે કે સુધારા અધિનિયમને લાગુ પડતી બંધારણીય માન્યતાની અનુમાનધારણા અરજદારો દ્વારા ખંડિત કરવામાં આવી નથી. [પરિચ્છેદ ૪૨] [૪૮૫-૭]

૮. ૬ ઘર ખરીદદારો/ફાળવણીધારકો રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને આગોતરા રકમ આપે છે અને તે રીતે હસ્તગત રિયલ એસ્ટેટ યોજનાને નાણાંકીય સહાય પૂરી પાડે છે, તેથી તેઓ વાસ્તવમાં નાણાકીય લેણદારો છે. ઘર ખરીદદારો વાસ્તવમાં અવશેષ વર્ગ તરીકે “અન્ય લેણદારો” ની શ્રેણીમાં આવશે અને સંહિતા અમલમાં આવ્યા પછી ઠરાવ વ્યવસાયી સમક્ષ કરવામાં આવનાર તેમના દાવાઓ સાથે તેમને કતારમાં ઉભા રહેવું પડશે, એવી દલીલ સ્વીકારી શકાતી નથી. [ફક્ટો ૪૩] [૪૮૫-એચ; ૪૮૬-એ, ઈ-એફ]

અનુચ્છેદ ૧૪ હેઠળની પડકારણા (૨): પ્રગટ મનસ્વીતા; અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) અને અનુચ્છેદ ૩૦૦-એ

૯. ૧ સ્પિસ રિબન્સના મામલાના પરિણેદોનું વાચન કરવાથી સ્પષ્ટ થશે કે ફાળવણીઓ પ્રાપ્ત કરનારાઓને નાણાકીય ઋણદાતાઓ તરીકે ગણવાથી આ જ હેતુઓની સિદ્ધિ થાય છે. આથી, સંહિતા એક હિતકારી કાયદેસર વ્યવસ્થા છે, જેને સક્રિય કરીને કોર્પોરેટ દેવાદારને ફરી કાર્યક્ષમ સ્થિતિમાં મૂકવામાં આવી શકે છે, જેથી ફાળવણીઓ પ્રાપ્ત કરનારાઓ જેવા અસુરક્ષિત ઋણદાતાઓના હિતોનું રક્ષણ થાય; કારણ કે તેઓ કોર્પોરેટ દેવાદારની નાણાકીય સ્થિતિમાં જીવંત હિત ધરાવે છે, જેથી ત્યારબાદ

બદલાયેલું સંચાલન મૂળ કલ્પના મુજબ સ્થાવર મિલકત પ્રકલ્પ પૂર્ણ કરી શકે અને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ શક્ય તેટલી વહેલી તકે સોંપી શકે અને/અથવા મોડું સોંપાણ, અસોંપાણ અથવા વ્યાજ સહિત પૂર્વચુકવેલ રકમોની પરતફેર થવા પામે ત્યારે વળતર ચૂકવી શકે. તેથી, શાયરા બાનોના મામલામાં નિર્ધારિત કસોટી લાગુ કરતાં, એવું કહી શકાય નહીં કે ચોરસ ખીલોને બળજબરીપૂર્વક ગોળ છિદ્રમાં ગોઠવવામાં આવ્યો છે જેથી કલમ ૫(૮)(એફ) સ્પષ્ટપણે મનસ્વી, એટલે કે અતિશય, અસંગત પ્રમાણવાળી અથવા પૂરતા નિર્ધારક સિદ્ધાંત વિના બની જાય. એ જ કારણસર, એવું પણ કહી શકાય નહીં કે અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી)નું ઉદ્દેશન થયું છે અને અનુચ્છેદ ૧૯(૬) દ્વારા તેનું સંરક્ષણ થતું નથી, કારણ કે સુધારા અધિનિયમ જાહેર હિતમાં બનાવવામાં આવ્યો છે, અને અરજદારના અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) હેઠળના મૂળભૂત અધિકાર પર તે અવાજબી પ્રતિબંધ છે એવું પણ કહી શકાય નહીં. વધુમાં, અનુચ્છેદ ૩૦૦-એનું પણ કોઈ ઉદ્દેશન થતું નથી, કારણ કે બંધારણીય રીતે માન્ય કાયદાની સત્તા વિના કોઈપણ વ્યક્તિને તેની મિલ્કતથી વંચિત કરવામાં આવતી નથી.[પરિષેદ ૪૫] [૪૯૪-ડી-જી]

સ્વિસ રિબન્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૯) ૪ એસસીસી ૧૭ :

[૨૦૧૯] ૩ એસ.સી.આર. ૫૩૫ ; શાયરા બાનો વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૭) ૯ એસ.સી.સી. ૧ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૯. ૨ અચલ સંપત્તિના ફાળવણાધારકો વાસ્તવમાં નાણાકીય લેણદારોના સ્વરૂપના છે, અને તેથી ચુએનસિટ્રાલ વિધાન માર્ગદર્શિકાનું અનુસરણ કરવામાં આવ્યું છે, તેનું ઉલ્લંઘન કરવામાં આવેલ નથી. અચલ સંપત્તિ યોજનાઓના ફાળવણાધારકો હંમેશા કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર આવરી લેવાયેલા હોવાથી, કોઈ નવા અધિકારો અથવા દાવાઓ સર્જવામાં આવ્યા નથી. લેણદારોની સમિતિમાં પહેલેથી જ સમાવેશ પામેલા વ્યક્તિગત નાણાકીય લેણદારોની જેમ, ફાળવણાધારકોને પણ કોર્પોરેટ દેવાદાર અને તેમના પોતાના ભવિષ્યના નિર્ધારણમાં અવાજ હોવો જોઈએ. [ફરો ૪૬] [૪૯૫-બી-ડી]

૯. ૩ ઉક્ત પ્રોજેક્ટના બધા ફાળવણાધારકો સંહિતાની કલમ ૭(૧)ની સમજવણી હેઠળ અથવા તો સાથે મળી શકે છે, અથવા એકમાત્ર એક ફાળવણાધારક દ્વારા સંહિતા અમલમાં આવ્યા પછી પોતાની વ્યક્તિગત અરજીઓ કરી શકે છે, અને તેમાં એવો ઉલ્લેખ કરી શકે છે કે તેમની ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટના બાંધકામ ઉપરાંત તેઓ રેરા હેઠળ અને/અથવા સામાન્ય કાયદા હેઠળ વળતર મેળવવા પણ હકદાર છે, અને તેથી તેઓ એવા વ્યક્તિઓ ગણાશે જેઓને “દાવો” છે, અર્થાત્ કરારભંગ માટે ઉપચાર મેળવવાનો એવો અધિકાર જે વળતર મેળવવાનો અધિકાર ઊભો કરે છે, ભલે એવો અધિકાર ચુકાદામાં રૂપાંતરિત થયો હોય કે ન થયો હોય, અને તેથી તેઓ એવા વ્યક્તિઓ ગણાશે જેઓને “દાવા” સંબંધિત જવાબદારી અથવા બાધ્યતા બાકી છે. તેથી, આવા વ્યક્તિઓને પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવા માટેની ભવિષ્યની યોજનાઓ તથા

ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટના મોડા હસ્તાંતરણ માટેના વળતર અંગે ઋણદાતાઓની સમિતિમાં પોતાનો અવાજ રહેશે. [પેરા ૪૭] [૪૯૫-જી-એચ; ૪૯૬-એ-બી]

૯. જ જો કોડની કલમ ૭ હેઠળની અરજી કોઈ આલોટીના હિતમાં સ્વીકારવામાં આવે, અને જો કોર્પોરેટ દેવાદારનું સંચાલન હકીકતમાં મજબૂત અને સ્થિર હોય, તો કોડની કલમ ૨૯એના અધિન રહીને, એ જ ભૂતપૂર્વ સંચાલનને ઉકેલ યોજના રજૂ કરવામાં કોઈ પ્રતિબંધ નથી; અને આવી યોજના ઋણદાતાઓની સમિતિ દ્વારા, જેમાં હવે ઘરખરીદદારોને પણ અવાજ પ્રાપ્ત થયો છે, સ્વીકારવામાં આવી શકે છે. તે જ રીતે, દિવાળિયાપણું ઉકેલ પ્રક્રિયા શરૂ થતાની સાથે જ કંપનીનું કાનૂની વિસર્જન અનિવાર્ય રીતે થવું જ જોઈએ એવું માનવું સર્વથા ખોટું છે. જો રિયલ એસ્ટેટ યોજના અન્યથા વ્યવહારુ હોય, તો અન્ય તરફથી આવેલી ઉકેલ યોજનાઓ પણ સ્વીકારવામાં આવી શકે છે, અને તેમાંથી શ્રેષ્ઠ યોજના પછી કોર્પોરેટ દેવાદારની સંપત્તિના મૂલ્યને મહત્તમ કરવા માટે કાર્યરત થશે. અંતે, કોડ હેઠળ ઉપલબ્ધ અન્ય તમામ વિકલ્પો નિષ્ફળ ગયા પછી જ કંપનીનું કાનૂની વિસર્જન અંતિમ ઉપાય છે. [પરિચ્છેદ ૪૮] [૪૯૬-સી-ડી]

રિપસ રિબન્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૯) ૪ એસ.સી.સી. ૧૭ :

[૨૦૧૯] ૩ એસ.સી.આર. ૫૩૫ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

૯. આર.ઈ.આર.એ.ના હેતુઓ અને કારણોના નિવેદનના પરિચ્છેદ ૩ હેઠળ, આર.ઈ.આર.એ. ઘડવાનું એક મહત્વપૂર્ણ કારણ “પ્રમોટર અને ખરીદદારમાં માહિતીની સમતા સ્થાપિત કરવી” છે. આ હેતુ કલમ ૪ દ્વારા સિદ્ધ થાય છે, જેમાં દરેક પ્રમોટરે ઉપ-ખંડ (૨)(બી) હેઠળ નોંધણી માટે સત્તાધિકારી સમક્ષ કરેલી પોતાની અરજીમાં પ્રોજેક્ટની વર્તમાન સ્થિતિ, તેની પૂર્ણતામાં થયેલો કોઈ વિલંબ, બાકી રહેલાં કેસોની વિગતો, બાકી ચૂકવણીઓ વગેરેનો સમાવેશ કરવો પડે છે. તે જ રીતે, ઉપ-ખંડ (જી) હેઠળ, ફાળવણી પત્રનું નમૂનું, વેચાણ માટેનો કરાર અને ફાળવણીગ્રાહક સાથે હસ્તાક્ષર થનારી હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજની રૂપરેખા પણ રજૂ કરવી આવશ્યક છે. તેમજ, ઉપ-ખંડ (એલ)(સી) હેઠળ, જે સમયગાળામાં તે પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની બાંહેધરી આપે છે તે પણ દર્શાવવું જરૂરી છે. સર્વોપરી, કલમ ૪(૩) ને કલમ ૧૧ સાથે વાંચતાં, સત્તાધિકારીએ વેબ-આધારિત ઓનલાઈન પ્રણાલી કાર્યાન્વિત કરવી રહે છે, જેમાં પ્રમોટર પોતાનું લોગિન આઈ.ડી. અને પાસવર્ડ પ્રાપ્ત કર્યા પછી સત્તાધિકારીની વેબસાઈટ પર એક વેબપેજ તૈયાર કરશે જેથી કલમ ૪(૨) મુજબ આવશ્યક તમામ વિગતો દાખલ કરી શકાય, જેમાં પ્રોજેક્ટની સ્થિતિ અંગે ત્રિમાસિક અદ્યતન માહિતી અને પ્રોજેક્ટ પૂર્ણતાની તબક્કાવાર સમયસારણીનો પણ સમાવેશ થાય છે. વધુમાં, કલમ ૭ હેઠળ, સત્તાધિકારી વિવિધ કારણોસર નોંધણી રદ કરી શકે છે, અને કલમ ૭(૪)(એ) હેઠળ તે પ્રમોટરને તે પ્રોજેક્ટ સંબંધે પોતાની

વેબસાઈટનો પ્રવેશ મેળવવાથી પ્રતિબંધિત કરશે, અને ત્યારબાદ તેનું નામ ચૂકકર્તાઓની ચાદીમાં દર્શાવશે, તેની તસવીર વેબસાઈટ પર પ્રદર્શિત કરશે અને આવી રદગીરી અંગે અન્ય રાજ્યો અને સંઘ પ્રદેશોમાં આવેલી અન્ય રીઅલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તાધિકારીઓને જાણ કરશે. તે જ રીતે, કલમ ૧૩(૨) હેઠળ, પ્રમોટર અને ફાળવણીગ્રાહક વચ્ચે કરાવાનો વિહિત વેચાણ કરાર સ્પષ્ટપણે તે તારીખ દર્શાવતો હોવો જોઈએ કે જેના રોજ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો કબજો સોંપવાનો છે, તેમજ ચૂકના કિસ્સામાં પ્રમોટર દ્વારા ફાળવણીગ્રાહકને ચુકવવાપાત્ર વ્યાજના દર અને વિહિત કરવામાં આવે તેવી અન્ય વિગતોનો સમાવેશ કરવો જરૂરી છે. [પરા ૫૦] [૪૯૬-એચ; ૪૯૭-એ-ઈ]

૯. ૬ એવું જોવામાં આવે છે કે જેમ માહિતી ઉપયોગિતાઓ દેવાળાની સ્થિતિ અંગે તેવી જ પ્રકારની માહિતી પ્રદાન કરે છે જેવી બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને સંહિતાની કલમો ૨૧૪ થી ૨૧૬ સાથે ભારતની દિવાળિયાપણું અને બેંકરપ્સી બોર્ડ (માહિતી ઉપયોગિતાઓ) વિનિયમો, ૨૦૧૭ ના વિનિયમ ૨૫ અને ૨૭ વાંચવા મુજબ ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવે છે, તેમ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટોના ફાળવણીધારકો પણ તે જ પ્રકારની માહિતી સાથે આવી શકે છે, જે આ વખતે પ્રમોટર અથવા રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા પોતે જ પ્રદાન કરે છે, જેના આધારે, ઓછામાં ઓછું પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ, સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળની અરજીમાં ફાળવણીધારકને ચુકવવાના બાકી અને દેય રકમો સંબંધિત “ચૂક” સ્થાપિત

થાય છે. એકવાર આ પ્રાથમિક દ્રષ્ટિએ કેસ સ્થાપિત થાય, ત્યારબાદ પ્રોમોટર/રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા પર એવો ભાર આવે છે કે તેઓ પોતાના જવાબમાં અને એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષની સુનાવણીમાં દર્શાવે કે ફાળવણીધારક પોતે જ ચુકલંગ કરનાર છે અને તેથી, કરાર તથા લાગુ પડતા રેરા નિયમો અને વિનિયમોનું વાચન કરતાં, વળતરનું ચૂકવણું અને/અથવા પરતફેર સહિત કોઈપણ રાહત મેળવવા હકદાર નથી, અને પરિણામે ઉક્ત અરજી નામંજૂર થવી પડે. સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ, રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા એ પણ દર્શાવી શકે છે કે સંહિતા હેઠળની દિવાળિયાપણું નિવારણ પ્રક્રિયા છેતરપીંડીપૂર્વક, દુર્ભાવનાપૂર્ણ મનસૂબા સાથે, અથવા દિવાળિયાપણાના નિવારણ સિવાયના અન્ય કોઈ હેતુસર આરંભવામાં આવી છે. રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા આવું, ઉદાહરણરૂપે, એ દર્શાવીને કરી શકે છે કે એન.સી.એલ.ટી.ના દ્વારા ખખડાવનાર ફાળવણીધારક સહકારીય રોકાણકાર છે અને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ ખરીદવામાં ખરેખર રસ ધરાવતો વ્યક્તિ નથી. તેઓ એ પણ દર્શાવી શકે છે કે ઘટતા જતા રિયલ એસ્ટેટ બજારમાં, ફાળવણીધારક હકીકતમાં રેરા હેઠળ ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા બાબતની પોતાની જવાબદારી આગળ વધારીને નિભાવવો ઇચ્છતો નથી, પરંતુ આ દબાણકારી ઉપાય દ્વારા તેણે અગાઉથી ચૂકવેલી રકમો પાછી મેળવવા માટે વચ્ચે જ પીછેહઠ કરવા માગે છે. ઉપરોક્તને ધ્યાનમાં લેતા, એ સ્પષ્ટ છે કે અરજદારોની આ દલીલ સ્વીકારવી અત્યંત મુશ્કેલ છે કે એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ અતિઉતાવળિયા ફાળવણીધારકો

દ્વારા સંપૂર્ણપણે એકતરફી અને નિષ્ફળ સુનાવણી થશે, જે વ્યવસ્થાપનને રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાંથી હટાવવાની પ્રક્રિયા પ્રજ્વલિત કરી શકશે અને/અથવા કોર્પોરેટ દેવાદારને તેના અંત સુધી દોરી જશે. [ફકરો ૫૦]
[૪૯૯-બી-૭]

૯. ૭ કલમ ૭(૪) હેઠળ નિર્ણય કરવા માટે એન.સી.એલ.ટી. ને અપાયેલ ૧૪ દિવસનો સમયગાળો નિર્દેશાત્મક ગણાશે. સંહિતાની કલમ ૬૪(૧) હેઠળ, કાયદામાં ઉલ્લેખિત સમયગાળો વટાવી દેવા માટે એન.સી.એલ.ટી. અથવા એન.સી.એલ.એ.ટી. દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલા કારણોને ધ્યાનમાં લઈને, એન.સી.એલ.ટી. ના પ્રમુખ અથવા એન.સી.એલ.એ.ટી. ના અધ્યક્ષ, ૧૪ દિવસના સમયગાળાને વધુમાં વધુ ૧૦ દિવસ સુધી લંબાવી શકે છે. આ જોગવાઈ પણ નિર્દેશાત્મક છે, કારણ કે સમયગાળો લંબાવવામાં ન આવે અથવા લંબાવેલો સમય સમાપ્ત થયા પછી પણ કોઈ પરિણામનું પ્રાવધાન કરવામાં આવ્યું નથી. આવું તે યોગ્ય કારણસર પણ છે કે અદાલતનું કૃત્ય તેની સમક્ષના વાદીને હાનિ પહોંચાડી શકે નહીં. દુર્ભાગ્યવશ, એન.સી.એલ.ટી. તથા એન.સી.એલ.એ.ટી. બન્ને પાસે તેમના સમક્ષ આવેલા અરજીઓ અને અપીલોની ભરમારનો નિવેડો કરવા પૂરતા સભ્યો નથી. તેમના દ્વારે ન્યાય માટે આવનાર અરજદારોને કતારમાં રાહ જોવામાં ગયેલો સમય, તેમનો કોઈ દોષ ન હોવા છતાં, તેમના વિરુદ્ધ ગણાવી શકાય નહીં. [ફકરો ૫૨] [૫૦૦-સી-ઈ]

સુરેન્દ્ર ટ્રેડિંગ કંપની વિ. જુગીલાલ કમલાપત જ્યુટ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ અને

અન્ય. (૨૦૧૭) ૧૬ એસ.સી.સી. ૧૪૩ :

[૨૦૧૭] ૯ એસ.સી.આર. ૭૪૩ – આધાર લેવાયો.

સ્ટેટ ઓફ બિહાર વિ. બિહાર રાજ્ય ભૂમિ વિકાસ બેંક સમિતિ (૨૦૧૮) ૯

એસસીસી ૪૭૨ : [૨૦૧૮] ૭ એસસીઆર ૧૧૪૭ – નો સંદર્ભ લેવાયો.

સંહિતાની કલમ ૨૧(૬એ) અને ૨૫એ ને પડકાર

૧૦. ૧ બેન્કો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ હોય કે અન્ય વ્યક્તિઓ, અન્ય નાણાકીય દેવાદારોની જેમ, કોર્પોરેટ દેવાદારને નાણાં આગળ ધપાવનાર તમામ વ્યક્તિઓને દેવાદારોની સમિતિમાં રહેવાનો અધિકાર હોવો જોઈએ. ખરું છે કે એલોટીઓ અસુરક્ષિત દેવાદારો છે, પરંતુ પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતા માટે આગળ ધપાવવામાં આવેલી રકમોમાં તેમનો મહત્વપૂર્ણ હિત રહેલો છે, અને કદાચ પ્રોજેક્ટના ૧૦૦% સુધીનું ભંડવણ એકલા તેમના દ્વારા જ થયેલું હોઈ શકે. સંહિતાની કલમ ૨૧(૮)ની જોગવાઈના પરંતુક હેઠળ, જો કોર્પોરેટ દેવાદાર પાસે કોઈ નાણાકીય દેવાદારો ન હોય, તો ભારતના ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેંકરપ્સી બોર્ડ (કોર્પોરેટ વ્યક્તિઓ માટે ઇન્સોલ્વન્સી રિઝોલ્યુશન પ્રક્રિયા) વિનિયમો, ૨૦૧૬ ના વિનિયમ ૧૬ હેઠળ, વધુમાં વધુ ૧૮ કાર્યકારી દેવાદારો દેવાદારોની સમિતિ બની જાય છે અથવા, જો ૧૮ કરતાં વધુ કાર્યકારી દેવાદારો હોય, તો કાર્યકારી દેવાદારોને બાકી દેવાણાની ક્રમવાર સૌથી વધુ રકમ ધરાવતા પ્રથમ ૧૮ સુધીના દેવાદારોને, કામદારોના પ્રતિનિધિ સાથે મળીને, દેવાદારોની સમિતિમાં

પ્રતિનિધિત્વ આપવામાં આવે છે. જો કોર્પોરેટ દેવાદારના રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટને ૧૦૦% સુધી ભંડવણ કરનાર એલોટીઓ ન તો નાણાકીય દેવાદારો હોય અને ન કાર્યકારી દેવાદારો હોય, તો સંહિતા અમલમાં આવ્યા પછી હવે કોર્પોરેટ દેવાદારના ભવિષ્ય અંગે નિર્ણયો લેવાની જે દેવાદારોની સમિતિની પદ્ધતિ છે, તે એવા કિસ્સામાં અસ્તિત્વમાં જ રહેશે નહીં જ્યાં કોઈ કાર્યકારી દેવાદારો ન હોય અને કોઈ સુરક્ષિત દેવાદારો ન હોય, કારણ કે પ્રોજેક્ટનું ૧૦૦% ભંડવણ એલોટીઓ દ્વારા થયેલું છે. અન્યથા પણ, જ્યારે મોટા ભાગના કિસ્સાઓમાં એલોટીઓએ પ્રોજેક્ટના ૫૦% થી ૧૦૦% સુધીનું ભંડવણ કર્યું હોય અને તેઓ કોર્પોરેટ દેવાદારના ભવિષ્યમાં અત્યંત મહત્વપૂર્ણ હિત ધરાવતા હોય, ત્યારે તેમને દેવાદારોની સમિતિમાંથી બહાર રાખવું હકીકતમાં સ્પષ્ટપણે મનસ્વી ગણાશે. [પરા ૫૪] [૫૦૨-સી-જી]૧૦.૨ આ હકીકતને ધ્યાને લેતાં કે એલોટીઓ એકસમાન સ્વરૂપનો જૂથ ન પણ હોય, તેમ છતાં તેઓ દેવાદારોની સમિતિમાં માત્ર બે જ રીતે મત આપી શકે છે— અથવા તો પ્રસ્તાવિત રિઝોલ્યુશન યોજના મંજૂર કરવા અથવા તેને નામંજૂર કરવા. ઉપકલમ (૩એ) એ કલમ ૨૫એના અમલીકરણમાં અનુભવાયેલા કોઈપણ વાંકડાઓને ઘણાં અંશે સમતલ કરી દીધા છે, કારણ કે હવે અધિકૃત પ્રતિનિધિ તે પ્રતિનિધિત્વ કરતો તમામ નાણાકીય દેવાદારોની તરફથી પોતાનો મત આપે છે. જો તે પ્રતિનિધિત્વ કરતો નાણાકીય દેવાદારોના મતહિસ્સાના ૫૦% કરતાં વધુ મતથી લેવાયેલો નિર્ણય એવો હોય કે કોઈ વિશિષ્ટ યોજના સ્વીકારવી કે નકારવી, તો સ્પષ્ટ છે કે મત

આપનારામાંના અલ્પમતી અને અન્ય તમામ હવે આ નિર્ણયથી બંધાયેલ રહેશે. પ્રયોગ કરવા માટે વિધાનમંડળને કાર્યક્ષેત્રમાં પૂરતી મુક્તતા આપવી જ જોઈએ. અમલીકરણમાં ઊભી થતી નાની અડચણો હંમેશા પછીથી ઉકેલી શકાય છે. તેથી, કલમો ૨૧(૬એ) અને ૨૫એમાં રહેલી યાંત્રિક જોગવાઈઓ સામેનો કોઈપણ પડકાર નામંજૂર કરવો જ જોઈએ.[પરા ૫૫] [૫૦૩-ડી-એફ]

સ્વિસ રિબન્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૯) ૪ એસ.સી.સી. ૧૭ :

[૨૦૧૯] ૩ એસ.સી.આર. ૫૩૫ – પર આધાર રાખવામાં આવ્યો.

ભારતની પ્રતિસ્પર્ધા આયોગ વિ. ભારતી એરટેલ લિમિટેડ અને અન્ય (૨૦૧૯) ૨ એસસીસી ૫૨૧ ; સેલ્યુલર ઓપરેટર્સ એસોસિએશન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. ટ્રાઈ (૨૦૧૬) ૭ એસસીસી ૭૦૩ :

[૨૦૧૬] ૯ એસ.સી.આર. ૧ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

‘મર્યાદિત અર્થઘટન’નો સિદ્ધાંત

૧૧. સુધારા અધિનિયમને બંધારણીય રીતે માન્ય ઠેરવવામાં આવ્યું છે અને તેની ભાષા સ્પષ્ટ તથા નિર્વિવાદ હોવાનું ધ્યાનમાં લેતા, સૂચવવામાં આવેલ રીતે સુધારા અધિનિયમની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓનો સફળિત અર્થઘટન કરવું શક્ય નથી. [પરિચ્છેદ ૫૭] [૫૦૭-સી]

સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) નું અર્થઘટન

૧૨. ૧ નાણાકીય દેવુંનો અર્થ “દેવું” એવો નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો છે.

“દેવું”ની વ્યાખ્યા સંહિતાની કલમ ૩(૧૧) દ્વારા આપવામાં આવી છે અને “દાવો”ની વ્યાખ્યા સંહિતાની કલમ ૩(૬) માં તથા “ચૂક”ની વ્યાખ્યા સંહિતાની કલમ ૩(૧૨) માં આપવામાં આવી છે. તેથી, કોઈ બાબત “દેવું” ગણાવા માટે, કોઈ પણ વ્યક્તિ પાસેથી દેવપાત્ર એવા “દાવા”ના સંબંધમાં જવાબદારી અથવા બાધ્યતા હોવી આવશ્યક છે. ત્યારબાદ “દાવો”નો અર્થ અથવા તો ચુકવણી મેળવવાનો હક, અથવા કરારભંગમાંથી ઉદ્ભવતો ચુકવણી મેળવવાનો હક એવો થાય છે, અને એવો દાવો આ હક અંગે ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હોય કે ન આવ્યો હોય, તે છતાં કરી શકાય છે. ત્યારપછી “ચૂક”નો અર્થ આવે છે, જેનો અર્થ એવો થાય છે કે જ્યારે દેવું સંપૂર્ણ અથવા તેના કોઈ ભાગ સુધી દેવપાત્ર અને ચુકવાપાત્ર બની ગયું હોય અને કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા તેની ચુકવણી કરવામાં આવી ન હોય ત્યારે દેવાની અચુકવણી. તેથી, જે બાબત સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે દેવું એ ચુકવણી મેળવવાના હકના સંબંધમાં જવાબદારી અથવા બાધ્યતા છે, ભલે તે કરારભંગમાંથી ઉદ્ભવતી હોય, જે કોઈ પણ વ્યક્તિ પાસેથી દેવપાત્ર હોય, અને ઉક્ત ભંગ અંગે કોઈ નિરાકરણ, ત્યારબાદ ચુકાદો અથવા હુકમનામું અથવા આદેશ ન થયો હોય તોય. “ચુકવણી” શબ્દપ્રયોગ પોતે જ એટલો વ્યાપક છે કે તેમાં “વળતર”નો પણ સમાવેશ થાય છે, અને તેમાં પરત

ચૂકવણીનો પણ સમાવેશ થાય છે. ત્યારબાદ કલમ ૫(૮) માં “નાણાકીય દેવું”ની વ્યાખ્યા આગળ જણાવે છે કે “દેવું” નાણાના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે “વિતરિત” થયેલું હોવું જોઈએ. [ફરો ૫૯, ૬૦, ૬૧] [૫૦૭-જી; ૫૦૮-બી, ઈ-એફ; ૫૦૯-એ-ડી] યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. રમણ આચર્ન ફાઉન્ડ્રી (૧૯૭૪) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૧ : [૧૯૭૪] ૩ એસ.સી.આર. ૫૫૬ ; હિમાચલ પ્રદેશ હાઉસિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્ય વિ. રણજીત સિંહ રાણા (૨૦૧૨) ૪ એસ.સી.સી. ૫૦૫ : [૨૦૧૨] ૨ એસ.સી.આર. ૪૨૭ – સંદર્ભિત.

વેબ્સ્ટર’સ કોમ્પ્રિહેન્સિવ ડિક્શનરી (ઇન્ટરનેશનલ આવૃત્તિ) ખંડ ૨ ; પી. રામનાથ અચ્ચર દ્વારા લો લેક્સિકોન રમી આવૃત્તિ, પુનર્મુદ્રણ; બ્લેક’સ લો ડિક્શનરી ૧૦મી આવૃત્તિ

– ઉલ્લેખિત કરવામાં આવ્યું.

૧૨. ૨ એ સ્પષ્ટ છે કે “ચૂકવણી કરવી” શબ્દપ્રયોગનો અર્થ એવો થાય છે કે ફાળવણીધારકે, જે સ્થાવર મિલ્કત પ્રકલ્પમાં તેને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ ફાળવવાનું છે, તે વિશિષ્ટ હેતુસર તે સ્થાવર મિલ્કત પ્રકલ્પને નાણાં પુરા પાડવા માટે સ્થાવર મિલ્કત વિકાસકર્તાને હમાઓની ચૂકવણી કરે. “ચૂકવેલ” શબ્દપ્રયોગ તે રકમને સૂચવે છે જે “નાણાના સમયમૂલ્ય” બદલ પ્રતિફળરૂપે ચૂકવવામાં આવી હોય. સંક્ષેપમાં, “ચૂકવણી” નાણાંરૂપ હોવી જોઈએ અને તે

“નાણાના સમયમૂલ્ય” બદલ પ્રતિફળરૂપે હોવી જોઈએ, અર્થાત્ એવી રકમ હવે ધિરાણકર્તા પાસે રહેતી નથી, પરંતુ ધિરાણગ્રાહક પાસે રહે છે, જે પછી તે રકમનો ઉપયોગ કરે છે. અત્યાર સુધી એટલું સ્પષ્ટ છે કે ફાળવણીધારક સ્થાવર મિલ્કત પ્રકલ્પના બાંધકામ માટે કરાયેલ અગ્રિમ ચૂકવણીઓના સ્વરૂપે નાણાં “ચૂકવે” છે. આ “નાણાના સમયમૂલ્ય” બદલ પ્રતિફળરૂપ છે તે પણ સ્પષ્ટ છે, કારણ કે જે રકમ “ચૂકવવામાં” આવી છે તે હવે ફાળવણીધારક પાસે નથી, પરંતુ સ્થાવર મિલ્કત વિકાસકર્તા પાસે છે, જેને કાનૂની રીતે પ્રકલ્પના બાંધકામમાં તેનો ઉપયોગ કર્યા બાદ ફાળવણીધારકને તે નાણાંના સમકક્ષ મૂલ્ય પરત આપવાનું બાધ્ય છે, અને ફાળવણીધારકના દષ્ટિકોણે તે છૂટકૂત મૂલ્યે છે (એ અર્થમાં કે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટની અંતિમ કિંમત ચૂકવવાની હોય તો જેટલું ચૂકવવું પડે તેના કરતાં હમ્માઓ દ્વારા તેને ઓછું ચૂકવવું પડે છે). [પરા ૬૧] [૫૦૯-૪-જી;૫૧૦-બી-સી]

થોમસ પી. ફિચ દ્વારા ‘ડિક્શનરી ઓફ બેન્કિંગ ટર્મ્સ’, બીજી આવૃત્તિ;
સ્લોટર એન્ડ મે દ્વારા ‘એક્ટ બોરોઅર્સ ગાઈડ ટુ ધ એલ.એમ.એ.’સ
ઇન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ એગ્રીમેન્ટ્સ’, પાંચમી આવૃત્તિ, ૨૦૧૭ – નો સંદર્ભ
લેવાયો.

૧૨. ૩ કલમ ૫(૮) ની સાથે તુલના કરતાં, સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૫(૮) નું મૂળ “નાણાકીય દેવાદારી” ની વ્યાખ્યામાં છે, જે ઇન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ એગ્રીમેન્ટ્સના હેતુઓ માટે સમાવેશ કરવામાં આવી છે. રજૂઆત કરવામાં આવી

હતી કે ડેરિવેટિવ વ્યવહારો સંબંધે પણ, સ્પષ્ટ છે કે માત્ર સમય મૂલ્ય તરીકેના પ્રતિફળ સામે જ નાણાં આપવામાં આવે છે અને “ઉધારલેનારાઓ” અને “ઉધારદાતા” વચ્ચેનો શુદ્ધ વેચાણ કરાર કોઈપણ રીતે કલમ ૫(૮) માં ઉદ્દેખિત કોઈપણ શ્રેણીમાં આવતો હોવાનું કહી શકાય નહીં. રજૂઆતમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે વ્યવહારોનો વિશાળ વ્યાપ ફક્ત (એફ) હેઠળ આવરી લેવાયો છે અને ફક્ત (એફ) નો ચોક્કસ વ્યાપ અનિશ્ચિત છે. તદ્દનરૂપે, ફક્ત (એફ) “બધું આવરી લેતી” એવી જોગવાઈ જણાય છે, જે ખરેખર અવશેષ સ્વરૂપની છે, અને જે તેની અંદર એવા વ્યવહારોનો સમાવેશ કરે છે, જે હકીકતમાં કલમ ૫(૮) ની અન્ય કોઈ ઉપકલમ હેઠળ આવતા નથી. હવે કલમ ૫(૮)(એફ) ની ચોક્કસ ભાષા તરફ આવીએ. પ્રથમ અને મુખ્યત્વે, આ ઉપકલમ અવશેષ જોગવાઈ હોવાનું જણાય છે, જે “બધું આવરી લેતી” પ્રકૃતિની છે. “કોઈપણ રકમ” અને “કોઈપણ અન્ય વ્યવહાર” જેવા શબ્દોથી આ સ્પષ્ટ થાય છે, જેનો અર્થ એ થાય છે કે અન્ય કોઈ કલમ હેઠળ આવરી ન લેવાયેલા “વ્યવહારો” હેઠળ “ઉભી કરવામાં આવેલી” રકમો, જો તેમાં ઉધાર લેવાના વ્યાપારી પ્રભાવ હોય, તો તે નાણાકીય દેવું ગણાશે. ‘વ્યવહાર’ શબ્દની વ્યાખ્યા કલમ ૩(૩૩) દ્વારા કરવામાં આવી છે. “કોઈપણ અન્ય વ્યવહાર” અભિવ્યક્તિમાં કોર્પોરેટ દેવાદારને નાણાં હસ્તાંતરિત કરવા માટેની લેખિત ગોઠવણનો સમાવેશ થાય છે અને તેથી બાંધકામના વિવિધ તબક્કાઓએ હમ્માઓ ચૂકવીને રિયલ એસ્ટેટ ડેવલપર્સને ફાળવણીધારકો દ્વારા કરવામાં આવતી એવી નાણાકીય ગોઠવણનો

પણ સ્પષ્ટ સમાવેશ થાય છે, જેથી તેઓ પોતે જ આ પ્રોજેક્ટને આંશિક અથવા સંપૂર્ણ રીતે નાણાં પુરા પાડે છે. આ રીતે વાંચવામાં આવે તો કલમ ૫(૮) ની ઉપકલમ (એફ) તેની અંદર એવા વ્યવહારો હેઠળ ઉભી કરવામાં આવેલી રકમોનો સમાવેશ કરશે, જે આવશ્યક રીતે ઉધારના વ્યવહારો ન હોય, જો કે તેમાં ઉધાર લેવાનો વ્યાપારી પ્રભાવ હોય. [ફકરો ૬૩-૬૬] [૫૧૧-ઈ-એફ; ૫૧૨-સી-એચ; ૫૧૩-એ]

સ્લોટર એન્ડ મે ક્લારા એલ.એમ.એ.ના ઇન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ કરારો અંગે અધિનિયમ

ઉધારકર્તાની માર્ગદર્શિકા, પાંચમી આવૃત્તિ, ૨૦૧૭;

કોલિન્સ ઇંગ્લિશ ડિક્શનરી એન્ડ થિસોરસ દ્વિતીય આવૃત્તિ

૨૦૦૦ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧૨. જ આ વ્યાખ્યાઓનું અવલોકન કરતાં એવું સ્પષ્ટ થાય છે કે અરજદારો ભલે આ કહેવામાં યોગ્ય હોય કે “ઉછીનું લેવું” એટલે નાણાંનો તાત્કાલિક ઉપયોગ કરવા માટે લેવાયેલ ધિરાણ, પરંતુ તેઓ આ કહેવામાં અનિવાર્યપણે યોગ્ય નથી કે વ્યવહારનો અંત નાણાં ધિરાણદાતાને પરત આપવાથી જ થવો જોઈએ. “ઉછીનું લેવું” અભિવ્યક્તિ એટલી વ્યાપક છે કે તેમાં ઘરખરીદદારો દ્વારા રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને “તાત્કાલિક ઉપયોગ” માટે, એટલે કે બાંધકામ પ્રકલ્પમાં ઉપયોગ માટે, આપવામાં આવેલી અગ્રીમ રકમનો પણ સમાવેશ થાય છે, જો કરાર મુજબ ઘરખરીદદારોને નાણાંના બદલામાં “સમકક્ષ કંઈક” પરત આપવાનું અનુમાનિત હોય. આ બાબતોમાં તે

“સમકક્ષ કંઈક” સ્પષ્ટપણે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ છે. “વાણિજ્યિક અસર” અભિવ્યક્તિ પણ મહત્વપૂર્ણ છે. “વાણિજ્યિક” શબ્દમાં સામાન્ય રીતે એવા વ્યવહારોનો સમાવેશ થાય છે જેમનું મુખ્ય ધ્યેય નફો મેળવવાનું હોય. તેથી, આ તમામ તંતુઓને એકત્ર કરીને જોવામાં આવે તો, જ્યાં સુધી કોઈ રકમ રિયલ એસ્ટેટ કરાર હેઠળ “ઊભી કરવામાં” આવે છે, અને તે મુખ્ય ધ્યેય તરીકે નફા સાથે કરવામાં આવે છે, ત્યાં સુધી આવી રકમ કલમ ૫(૮)(એફ) હેઠળ આવરી લેવાયેલી ગણાશે, કારણ કે વિકાસકર્તા અને ઘરખરીદદાર વચ્ચેનો વેચાણ કરાર ઊછીના લેવાના “વાણિજ્યિક અસર” ધરાવશે, એ અર્થમાં કે નાણાં તાત્કાલિક ઉપયોગ માટે અગાઉથી ચૂકવવામાં આવે છે જેથી ધિરાણદાતાને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ પરત આપવામાં આવે. બંને પક્ષોના તેમાં “વાણિજ્યિક” હિતો છે — રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા અપાર્ટમેન્ટના વેચાણ પરથી નફો મેળવવા ઇચ્છે છે, અને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર અપાર્ટમેન્ટના વેચાણથી લાભ મેળવે છે. આ રીતે અર્થઘટન કરતાં, એવું કહેવામાં કોઈ મુશ્કેલી રહી નથી શકતી કે રિયલ એસ્ટેટ પ્રકલ્પો હેઠળ ફાળવણીધારકો પાસેથી ઊભી કરવામાં આવેલી રકમો, વાસ્તવમાં, સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ઉમેરવામાં આવેલી સ્પષ્ટીકરણનો આશ્રય લીધા વિના પણ કલમ ૫(૮)(એફ) હેઠળ આવરી લેવાયેલી ગણાશે. [પરા ૬૭] [૫૧૩-ઈ-એચ; ૫૧૪-એ]

૧૨. ૫ નવેમ્બર, ૨૦૧૫ની દેવાળાખોરી કાયદા સુધારણા સમિતિનો અહેવાલ અને વિશેષ કરીને ‘બોક્સ ૫.૨ – આઈ.આર.પી. માટેનું પ્રેરક કારણ’ ના પરિછેદ ૩, જેના પરિણામે સંહિતાનું અધિનિયમન થયું, તે સંહિતાની જોગવાઈઓને સમજવા માટે એક મહત્વપૂર્ણ માર્ગદર્શક છે. તેમ છતાં, જ્યાં સંહિતાની જોગવાઈઓ, સંહિતાના હેતુઓના પ્રકાશમાં કરવામાં આવેલી વ્યાખ્યા મુજબ, સ્પષ્ટ છે, ત્યાં વિશાળ અહેવાલમાંથી એક જ શબ્દ ઉપાડી એ દર્શાવવાનો પ્રયાસ કે બધા નાણાકીય દેણદારો પાસે એવા દેવાદારો જ હોવા જોઈએ કે જેઓ માત્ર નાણાકીય વ્યવહારોમાંથી જ રકમ બાકી ધરાવતા હોય, તે સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) ની સ્પષ્ટ ભાષાને નકારવાનો પ્રભાવ કોઈ રીતે પેદા કરી શકતો નથી. હકીકતમાં, જે બાબત મહત્વપૂર્ણ છે તે એ છે કે સંહિતાને પ્રેરિત કરવા માટેની ન્યૂનતમ મર્યાદા ઇરાદાપૂર્વક નીચી રાખવામાં આવી છે – માત્ર એક લાખ રૂપિયા – જેનાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નાનાં વ્યક્તિઓ પણ નાણાકીય દેણદારો તરીકે સંહિતાને પ્રેરિત કરી શકે છે (કારણ કે નાણાકીય દેણદારોમાં ડિબેન્યરધારકો અને બોન્ડધારકોનો પણ સમાવેશ થાય છે), બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ સાથે સાથે, જેઓને કરોડો રૂપિયાની રકમ બાકી હોઈ શકે છે. [પરિછેદ ૬૮] [૫૧૪-બી-ડી]

૧૨. ૬ કે આ સુધારો હકીકતમાં સ્પષ્ટીકરણાત્મક છે, તે ઇન્સોલ્વન્સી કમિટી રિપોર્ટ દ્વારા પણ સ્પષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે, જેમાં સ્પષ્ટપણે “સ્પષ્ટ કરવું” શબ્દનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, જે દર્શાવે છે કે ઇન્સોલ્વન્સી લૉ

કમિટીએ પણ એવું માન્યું હતું કે, કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર હોમ બાયર્સનો સમાવેશ થશે કે નહીં તે અંગે ભિન્ન ભિન્ન ચુકાદાઓ અને ઉદ્ભવેલા સંશયો હોવાથી, કલમ ૫(૮)(એફ) માં એક સ્પષ્ટીકરણ ઉમેરવાથી તેઓ તેમાં આવરી લેવાશે એવું સ્પષ્ટપણે જણાવતાં આ સંશયોનો અંત લાવવો શ્રેષ્ઠ હતો. અનુસંગિક રીતે, ઇન્સોલ્વન્સી લૉ કમિટીને પોતાને પણ કોઈ સંશય નહોતો કે ફાળવાપામનારાઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટના ‘ફાઇનાન્સિંગ’ ને ધ્યાનમાં લેતાં, તેઓ મૂળરૂપે અમલમાં મૂકાયેલ સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર આવશે.

[પરા ૬૯] [૫૧૪-ઈ-એફ]

કૃષિ ઉત્પાદાન મંડી સમિતિ વિ. શંકર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ (૧૯૯૩) ૩ સપ્લ.

એસ.સી.સી. ૩૬૧ : [૧૯૯૩] ૧ એસ.સી.આર. ૧૦૩૭ – સારો કાયદો હોવાનું માનવામાં આવતું નથી.

પી. કાસિલિંગમ અને અન્ય વિ. પી.એસ.જી. કોલેજ ઓફ ટેકનોલોજી અને અન્ય (૧૯૯૫) ૨ સપ્લ. એસ.સી.સી. ૩૪૮ : [૧૯૯૫] ૨ એસ.સી.આર. ૧૦૬૧; જગીર સિંહ અને અન્ય વિ. બિહાર રાજ્ય અને અન્ય એક

(૧૯૭૬) ૨ એસ.સી.સી. ૯૪૨ : [૧૯૭૬] ૨ એસ.સી.આર. ૮૦૯ ; મહાલક્ષ્મી ઓઈલ મિલ્સ વિ. આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય તથા અન્ય. (૧૯૮૯) ૧ એસ.સી.સી. ૧૬૪ : [૧૯૮૮] ૨ સપ્લ. એસ.સી.આર. ૧૦૮૮; ભારત કૂપ.

બેંક (મુંબઈ) લિ. વિ. કૂપ. બેંક એમ્પ્લોઈઝ યુનિયન (૨૦૦૭) ૪
એસ.સી.સી. ૬૮૫ : [૨૦૦૭] ૪ એસ.સી.આર. ૩૪૭; સ્ટેટ ઓફ વેસ્ટ
બેંગાલ એન્ડ અર્સ. વિ. એસોસિયેટેડ કોન્ટ્રાક્ટર્સ (૨૦૧૫) ૧
એસ.સી.સી. ૩૨ : [૨૦૧૪] ૧૦ એસ.સી.આર. ૪૨૬ – નો ઉલ્લેખ
કરવામાં આવ્યો.

૧૨. ૭ વિધાનમંડળને, ભલે પૂર્ણ ગણાતી વ્યાખ્યામાં પણ, સુધારા દ્વારા
શબ્દો ઉમેરવામાંથી રોકી શકાય તેમ નથી. જે વ્યાખ્યા પૂર્ણ હોય છે, તે
અદાલતો દ્વારા કાયદાની વ્યાખ્યા કરતી વખતે તેના અર્થઘટનના હેતુઓ માટે
પૂર્ણ હોય છે, પરંતુ જ્યારે વિધાનમંડળ સુધારા દ્વારા કાયદામાં કંઈક ઉમેરે છે
ત્યારે તે વિધાનમંડળ પર બાધક બની શકતી નથી. [પરિણેત ૭૩] [૫૧૮-
ડી]

૧૨. ૮ આ રજૂઆત કે કલમ ૫(૮)(એફ) નું ઉપકલમો (એ) થી (ઈ)
તથા (જી) થી (૧) સાથે નોટિફિકેશન અ સોસિયિસના સિદ્ધાંત મુજબ
અર્થઘટન કરવું જોઈએ, અને એમ અર્થઘટન કરવાથી તે માત્ર એવા ઋણો
અથવા અન્ય નાણાકીય વ્યવહારોને જ સંદર્ભિત કરશે જેમાં બંને છેડાએ
નાણાંનો સમાવેશ થતો હોય, સ્વીકાર્ય થઈ શકતી નથી, કારણ કે કલમ
૫(૮)(એફ) સ્પષ્ટપણે એક અવશેષરૂપ “કેચ ઓલ” જોગવાઈ છે, જે તેના
અંતર્ગત એવા વિષયોનો સમાવેશ કરે છે, જે અન્ય ઉપકલમોમાં આવરી
લેવાયેલા નથી. વધુમાં, નોટિફિકેશન અ સોસિયિસ માત્ર અર્થઘટનનો એક

નિયમ હોવાથી, તેનો વર્તમાન કેસમાં પ્રયોગ કરી શકાય નહીં, કારણ કે સ્પષ્ટ છે કે અવશેષ જોગવાઈમાં જાણપૂર્વક વિશાળ શબ્દોનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, જેથી “નાણાકીય દેવું” ની વ્યાખ્યાનો વ્યાપ એવા વિષયોનો સમાવેશ કરે, જે કલમ ૫(૮) ની અન્ય ઉપકલમોમાં જોવા મળતા નથી. [પરા ૭૪-૭૫] [૫૧૮-ઈ-એફ; ૫૨૨-એફ]

એસ્ટેટ ડ્યૂટીના નિયામક વિ. કાંતિભાઈ ત્રિકમલાલ (૧૯૭૬) ૪ એસ.સી.સી.

૬૪૩ : [૧૯૭૭] ૧ એસ.સી.આર. ૯ ; સુબ્રમણિયન સ્વામી વિ.

યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા (૨૦૧૬) ૭ એસસીસી ૨૨૧ : [૨૦૧૬] ૩
એસસીઆર ૮૬૫ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧૨. ૯ જ્યાં સુધી કલમ ૫(૮)(એફ) માં ઉમેરાયેલ સ્પષ્ટીકરણ હેઠળ કાનૂની કલ્પનાના પ્રભાવનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી રિયલ એસ્ટેટ યોજનામાં એલોટી પાસેથી ઉઠાવવામાં આવેલી કોઈપણ રકમને ઉધાર લેવાના વાણિજ્યિક પ્રભાવવાળી રકમ ગણવામાં આવશે. યદ્યપિ કાનૂની કલ્પનાની જોગવાઈ દ્વારા વાસ્તવમાં જે હાજર નથી તેને હાજર ગણવામાં આવે છે અને તેથી વિષયવસ્તુને એવી રીતે વર્તવાની આવશ્યકતા ઊભી થાય છે જાણે તે વાસ્તવિક હોય, તેમ છતાં વિવિધ સત્તાધિકારીઓ અને ચુકાદાઓ દર્શાવે છે કે કાનૂની કલ્પનાનો ઉપયોગ અન્યથા અનિશ્ચિત રહી શકતી કોઈ વિશિષ્ટ વ્યાખ્યાને નિઃસંદેહ બનાવવા માટે પણ થઈ શકે છે. સ્પષ્ટ છે કે સ્પષ્ટીકરણ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલી કાનૂની કલ્પનાનો હેતુ એ બાબતને

નિઃસંદેહ બનાવવાનો છે કે કોડની કલમ ૫(૮)(એફ) ના વિધેયક ભાગ હેઠળ એલોટીઓને નાણાકીય દેણદારો તરીકે માનવા યોગ્ય છે.[પરિચ્છેદ ૭૬, ૮૩, ૮૪] [૫૨૨-જી; ૫૨૫-બી-સી; ૫૨૮-એ]

એમ. વેણુગોપાલ વિ. ડિવિઝનલ મેનેજર, એલ.આઈ.સી. (૧૯૯૪) ૨ એસ.સી.સી. ૩૨૩ : [૧૯૯૪] ૧ એસ.સી.આર. ૪૩૩; કમિશનર ઓફ ઇનકમ ટેક્સ, બોમ્બે વિ. બોમ્બે ટ્રસ્ટ કોર્પોરેશન એ.આઈ.આર. ૧૯૩૦ પી.સી. ૫૪; કે. કામરાજ નાદાર વિ. કુંજુ થેવર અને અન્ય.

એ.આઈ.આર. ૧૯૫૮ એસ.સી. ૬૮૭ : [૧૯૫૯] એસ.સી.આર. ૫૮૩ ; દિલ્હી કલોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કો. લિ. અને અન્ય વિ. રાજ્ય રાજસ્થાન અને અન્ય (૧૯૯૬) ૨ એસ.સી.સી. ૪૪૯ : [૧૯૯૬] ૧ એસ.સી.આર. ૫૧૮ ;

દાઈઈચી સાંક્યો કંપની લિમિટેડ વિ. જયરામ ચિગુરુપાટી અને અન્ય. (૨૦૧૦) ૭ એસ.સી.સી. ૪૪૯ : [૨૦૧૦] ૮ એસ.સી.આર. ૨૫૧ ; શ્રી પૃથ્વી કોટન મિલ્સ લિ. અને અન્ય. વિ.

ભરૂચ બોરો મ્યુનિસિપાલિટી તથા અન્ય. (૧૯૬૯) ૨ એસ.સી.સી. ૨૮૩ : [૧૯૭૦] ૧ એસ.સી.આર. ૩૮૮ ; હિંદુસ્તાન સહકારી આવાસ નિર્માણ સોસાયટી લિમિટેડ વિ. રજિસ્ટ્રાર, સહકારી મંડળીઓ અને અન્ય એક. (૨૦૦૯) ૧૪ એસ.સી.સી. ૩૦૨ :

[૨૦૦૯] ૨ એસ.સી.આર. ૩૩૧ – નો સંદર્ભ લેવાયો.

ઈસ્ટ એન્ડ ડ્વેલિંગ્સ કો. લિ. વિ. ફિન્સબરી બરો કાઉન્સિલ (૧૯૫૨) એપિલ

કેસેસ ૧૦૯ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

સ્ટ્રાઉડ્ઝ જ્યુડિશિયલ ડિક્શનરી ઑફ વર્ડ્સ એન્ડ ફ્રેઝિસ સાતમી આવૃત્તિ

૨૦૦૮ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

૧૨. ૧૦ સ્પષ્ટીકરણ સુધારા અધિનિયમ દ્વારા માત્ર એ શંકાઓનું નિરાકરણ કરવા માટે ઉમેરવામાં આવ્યું હતું કે ઘરખરીદદારો/ ફાળવણીધારકો કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર આવરી લેવાયા છે કે કેમ. સુધારા અધિનિયમ દ્વારા સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) માં ઉમેરાયેલું સ્પષ્ટીકરણ હકીકતમાં મૂળ કલમના વ્યાપને વિસ્તૃત કરતું નથી, કારણ કે ઘરખરીદદારો/ ફાળવણીધારકો મૂળરૂપે જ કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર આવરી લેવાતા હતા. કાયદાની વ્યાખ્યાના સિદ્ધાંત મુજબ, જે વ્યાખ્યા સંબંધિત કાયદાના ઉદ્દેશો સાથે સુસંગત હોય, ખાસ કરીને જ્યારે હિતલક્ષી કાયદાનો પ્રશ્ન હોય ત્યારે, તે હંમેશા વધુ શ્રેષ્ઠ વ્યાખ્યા ગણાય છે અથવા “સર્જનાત્મક વ્યાખ્યા” તરીકે ઓળખાય છે, જે અધિકારપ્રમાણનો આધુનિક પ્રવાહ છે. તેથી, ફાળવણીધારકો/ ઘરખરીદદારો સંહિતાના પ્રારંભથી જ કલમ ૫(૮)(એફ) માં સમાવેશ પામેલા હતા, અને ૨૦૧૮ માં ઉમેરાયેલું સ્પષ્ટીકરણ માત્ર ઊભી થયેલી શંકાઓ દૂર કરવા માટે હતું. [ફરો ૮૫-૮૬] [૫૨૮-સી-એફ]

હીરાલાલ રતનલાલ વગેરે વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય એક વગેરે .

(૧૯૭૩) ૧ એસ.સી.સી. ૨૧૬ : [૧૯૭૩] ૨ એસ.સી.આર. ૫૦૨ ;
 ઈરા (ડૉ. મંજુલા ક્રિપેન્ડોર્ફ મારફતે) વિ. રાજ્ય (દિલ્હીની એન.સી.ટી.)
 અને અન્ય એક (૨૦૧૭) ૧૫ એસ.સી.સી. ૧૩૩ : [૨૦૧૭] ૭
 એસ.સી.આર. ૯૨૪ ;

એસ. સુન્દરમ પિલ્લૈ વિ. વી.આર. પટ્ટાબિરામન (૧૯૮૫) ૧ એસીસી
 ૫૯૧ : [૧૯૮૫] ૨ એસીસીઆર ૬૪૩ – નો સંદર્ભ લેવામાં આવ્યો.

૧૩. તે રાજ્યો અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોમાં જ્યાં માત્ર અસ્થાયી અથવા કોઈ
 નિર્ધારણ અધિકારી/રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા અને/

અથવા અપીલ અધિકરણની નિમણૂક/સ્થાપના કરવામાં આવી નથી, તેવી
 રાજ્યો/કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોને નિર્ધારિત અવધિની અંદર કાયમી નિર્ણય
 અધિકારીઓ, રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ અને અપીલ
 અધિકરણની નિમણૂક કરવા/સ્થાપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.
 સુધારા અધિનિયમની સંવિધાનિક માન્યતા અંગેની ઘોષણા કરવામાં આવેલ
 હોવાથી, કોડ હેઠળ સામાન્ય રીતે અને ખાસ કરીને રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાંથી
 ઊભા થનારા વાદવિવાદોનો સામનો કરવા માટે એન.સી.એલ.ટી. અને
 એન.સી.એલ.એ.ટી.માં પૂરતી સંખ્યામાં સભ્યોની નિયુક્તિ કરવી સંપૂર્ણપણે
 આવશ્યક છે. આ હેતુ માટે, ભારત સંઘે આ બાબતમાં પગલાં લેવા. [ફકરા
 ૮૭, ૮૮] [પરદ-ઈ-જી]

નિકિલ મહેતા એન્ડ સન્સ (એચયુએફ) વિ. એએમઆર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર
લિ. (કંપની અપીલ (એટી) (ઇન્સોલ્વન્સી) નં ૦૭ ઓફ ૨૦૧૭) ;
ચિત્રા શર્મા અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા ૨૦૧૮ (૯) સ્કેલ
૪૯૦ ; નિકમ ચેટરજી વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા ૨૦૧૮ (૧૧) સ્કેલ
૧૨૯ – નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો.

કેસ કાનૂન સંદર્ભ

૨૦૧૮ (૯) સ્કેલ ૪૯૦ ફકરો ૩ માં ઉલ્લેખિત

૨૦૧૮ (૧૧) સ્કેલ ૧૨૯ ફકરા ૪માં ઉલ્લેખિત

[૧૯૮૫] ૨ એસ.સી.આર. ૬૪૩ નો ફકરા ૮ માં ઉલ્લેખ કરવામાં
આવ્યો છે

(૨૦૧૫) ૧ એસ.સી.સી. ૧૬૬ પરા ૨૫માં ઉલ્લેખિત

[૨૦૦૮] ૯ એસ.સી.આર. ૩૪૬ પરા ૨૭ માં ઉલ્લેખિત

[૨૦૧૯] ૧ એસ.સી.આર. ૬૮૨ પરા ૨૯માં ઉલ્લેખિત

(૨૦૧૮) ૧ એસ.સી.સી. ૪૦૭ ફકરો ૩૦ પર આધાર રાખ્યો

[૨૦૧૯] ૩ એસ.સી.આર. ૫૩૫ પર આધાર રાખ્યો

પરિચ્છેદ ૩૧,

૩૮,૩૯, ૪૫ ૪૮.૫૫

[૧૯૫૯] એસ.સી.આર. ૨૭૯ પરા ૩૩ પર આધાર રાખ્યો,

[૨૦૦૫] ૧ એસસીઆર ૩૩૪ ફકરો ૩૪ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો

[૨૦૧૮] ૧ એસ.સી.આર. ૫૩૩ પરિચ્છેદ ૩૪ પર આધાર રાખ્યો

[૧૯૭૪] ૩ એસ.સી.આર. ૭૬૦ ફકરા ૩૮,૩૯ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો [૧૯૮૦] એસ.સી.આર. ૫૦૦ ફકરા ૩૯ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો

[૧૯૯૩] ૩ એસ.સી.આર. ૬૧૬ ફકરો ૩૯ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો[૨૦૦૪] ૩ એસ.સી.આર. ૯૮૨ ફકરો ૩૯ પર આધાર રાખવામાં આવ્યો[૧૯૭૩] ૩ એસ.સી.આર. ૩૯ ફકરો ૪૧ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો[૨૦૧૪] ૬ એસ.સી.આર. ૮૭૩ ફકરો ૪૧ માં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો

(૨૦૧૭) ૯ એસ.સી.સી. ૧ પર આધાર રાખ્યો પરા ૪૫[૨૦૧૭] ૭ એસ.સી.આર. ૭૯૭ સંદર્ભ આપ્યો પરા ૪૫[૨૦૧૭] ૯ એસ.સી.આર. ૭૪૩ પર આધાર રાખ્યો પરા પર[૨૦૧૮] ૭ એસ.સી.આર. ૧૧૪૭ સંદર્ભ આપ્યો પરા પર

(૨૦૧૯) ૨ એસ.સી.સી. ૫૨૧ પરિચ્છેદ ૫૬ માં સંદર્ભિત[૨૦૧૬] ૯ એસ.સી.આર. ૧ પરિચ્છેદ ૫૬ માં સંદર્ભિત[૧૯૭૪] ૩

એસ.સી.આર. ૫૫૬ પરિચ્છેદ ૬૦ માં સંદર્ભિત[૨૦૧૨] ૨
 એસ.સી.આર. ૪૨૭ પરિચ્છેદ ૬૦ માં સંદર્ભિત[૧૯૯૫] ૨
 એસ.સી.આર. ૧૦૬૧ પરિચ્છેદ ૭૦ માં સંદર્ભિત[૧૯૯૩] ૧
 એસ.સી.આર. ૧૦૩૭ સારો કાયદો નથી એમ ઠરાવ્યું
 પરિચ્છેદ ૭૨[૧૯૭૬] ૨ એસ.સી.આર. ૮૦૯ પરિચ્છેદ ૭૨ માં
 સંદર્ભિત[૧૯૮૮] ૨ સપ્લ્. એસ.સી.આર. ૧૦૮૮ પરિચ્છેદ ૭૨ માં
 સંદર્ભિત[૨૦૦૭] ૪ એસ.સી.આર. ૩૪૭ પરિચ્છેદ ૭૨ માં
 સંદર્ભિત[૨૦૧૪] ૧૦ એસ.સી.આર. ૪૨૬ પરિચ્છેદ ૭૨ માં
 સંદર્ભિત[૧૯૭૭] ૧ એસ.સી.આર. ૯ પરિચ્છેદ ૭૪ માં
 સંદર્ભિત[૨૦૧૬] ૩ એસ.સી.આર. ૮૬૫ પરિચ્છેદ ૭૪ માં
 સંદર્ભિત[૧૯૯૪] ૧ એસ.સી.આર. ૪૩૩ પરિચ્છેદ ૭૭ માં સંદર્ભિત
 એ.આઈ.આર. ૧૯૩૦ પી.સી. ૫૪ પરિચ્છેદ ૭૮ માં
 સંદર્ભિત[૧૯૫૯] એસ.સી.આર. ૫૮૩ પરિચ્છેદ ૭૮ માં
 સંદર્ભિત[૧૯૯૬] ૧ એસ.સી.આર. ૫૧૮ પરિચ્છેદ ૭૯ માં
 સંદર્ભિત[૨૦૧૦] ૮ એસ.સી.આર. ૨૫૧ પરિચ્છેદ ૭૯ માં
 સંદર્ભિત[૧૯૭૦] ૧ એસ.સી.આર. ૩૮૮ પરિચ્છેદ ૮૦ માં સંદર્ભિત

[૨૦૦૯] ૨ એસ.સી.આર. ૩૩૧ પરા ૮૪ માં ઉલ્લેખિત

[૧૯૭૩] ૨ એસ.સી.આર. ૫૦૨ ફકરા ૮૫ માં ઉલ્લેખિત

[૨૦૧૭] ૭ એસ.સી.આર. ૯૨૪ ફકરો ૮૫ માં ઉલ્લેખિત

દીવાની મૂળ/અપીલી અધિકારક્ષેત્ર: રિટ અરજી:

(સિવિલ) નં ૪૩ તું ૨૦૧૯

ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૩૨ હેઠળ

સાથે

રિટ અરજી (દિવાની) નં ૯૯, ૧૨૪, ૧૨૧, ૧૨૯, ૧૩૦, ૧૩૫,
૨૦૧, ૧૪૭, ૧૯૩, ૧૫૬, ૧૮૩, ૧૬૬, ૧૬૩, ૧૯૪, ૧૭૬, ૨૦૫, ૧૭૩,
૧૮૯, ૧૮૮, ૧૮૫, ૧૭૭, ૨૧૪, ૩૦૩, ૧૯૫, ૧૯૭, ૧૯૬, ૨૪૩, ૧૯૮,
૧૯૯, ૨૦૦, ૩૦૯, ૨૧૭, ૨૩૦, ૩૦૪, ૨૫૮, ૨૨૧, ૨૨૯, ૨૪૧, ૨૯૩,
૩૧૦, ૨૪૨, ૨૮૦, ૨૬૧, ૨૬૩, ૨૭૨, ૩૬૨, ૩૫૮, ૨૮૧, ૨૭૭, ૩૧૧,
૨૭૯, ૨૮૩, ૩૬૬, ૨૮૭, ૨૮૪, ૩૧૨, ૨૯૪, ૯૮૯, ૩૨૦, ૩૨૧, ૩૧૯,
૩૮૬, ૩૯૬, ૩૪૫, ૩૨૮, ૩૪૭, ૩૪૪, ૩૬૯, ૯૧૬, ૩૫૦, ૩૫૩, ૩૫૫,
૩૬૧, ૩૫૪, ૪૦૨, ૪૧૨, ૩૫૭, ૪૧૧, ૫૦૫, ૩૭૪, ૩૭૭, ૩૮૯, ૮૨૯,
૬૪૦, ૪૫૪, ૪૦૯, ૩૯૮, ૪૦૭, ૪૪૧, ૪૨૬, ૪૧૦, ૪૧૮, ૪૮૫, ૪૨૫,
૫૩૫, ૪૩૭, ૪૪૨, ૪૬૮, ૪૯૧, ૫૬૬, ૪૫૭, ૬૧૪, ૫૪૪, ૪૮૩, ૬૬૯,
૫૨૯, ૪૯૨, ૫૩૨, ૫૪૦, ૫૨૨, ૫૦૩, ૫૦૬, ૫૧૩, ૫૩૦, ૫૫૫, ૬૩૪,
૫૮૦, ૫૮૭, ૬૮૨, ૫૮૫, ૬૧૩, ૫૭૧, ૫૭૮, ૬૦૦, ૫૮૯, ૬૧૦, ૬૪૮,
૬૭૩, ૬૨૯, ૬૩૮, ૫૯૭, ૬૩૬, ૬૩૨, ૬૪૨, ૬૪૪, ૬૫૫, ૬૪૩, ૬૬૮,
૬૭૧, ૬૭૮, ૭૦૨, ૬૦૪, ૬૯૪, ૮૨૨, ૮૦૭, ૭૧૩, ૭૧૪, ૯૯૦, ૮૨૪,
૭૩૯, ૭૪૫, ૮૦૬, ૮૪૬, ૯૦૪, ૮૦૦, ૮૦૮, ૮૦૫, ૮૨૧, ૮૩૧, ૬૫૦,

૮૫૦, ૮૩૦, ૮૫૮, ૮૪૦, ૮૭૭, ૮૬૮, ૮૫૫, ૮૭૧, ૮૨૭, ૮૬૧, ૮૬૦,
 ૮૭૮, ૮૧૩, ૬૦૮, ૬૦૫, ૮૨૨, ૮૧૮, ૬૧૮, ૮૪૧ સન ૨૦૧૮ના,
 દિવાની અપીલ નં ૧૪૮૬ સન ૨૦૧૮. ડૉ. અભિષેક મનુ સિંહવી, નિખિલ
 નાયર, નીરજ કિશન કૌલ, ડૉ. ભારત ભૂષણ પરૂન, કૃષ્ણાન વેણુગોપાલ,
 ગોપાલ શંકરણારાયણ, અરવિંદ દત્તાર, જયંત ભૂષણ, ડૉ. એ.એમ. સિંહવી,
 શ્યામ દિવાન, વરિષ્ઠ વકીલો, સુશ્રી પ્રિથા શ્રીકુમાર અચ્ચર, અઝીમ સેમ્યુઅલ,
 સુશ્રી વસુધા શર્મા, સુશ્રી નેહા માથેન, નવીન હેગડે, સુશ્રી માનસી બિન્જરાજકા,
 સુમેશ ધવન, સુશ્રી વત્સલા કાક, વિવેક સિબલ, સુશ્રી અપૂર્વા ચૌધરી, સુશ્રી
 ગીતિકા શર્મા, વિકાસ તિવારી, સુનીલ પ્રકાશ શર્મા, કે.આર. દીપ્રાજ, રાકેશ
 કુમાર-૧, સુશ્રી આરતી રાઠોડ, અનુપમ શર્મા, જોબી પી. વર્ગીઝ, અભિનવ
 અંકિત, નિપુણ મલ્હોત્રા, અંશુમાન સહની, જિતેન્દ્ર કુમાર, પી. વી. યોગેશ્વરન,
 ઋષિ કપૂર, આશિષ કુમાર ઉપાધ્યાય, દેવાંશુ સાજલન, આકાશ લાંબા, દીપક
 જોશી, પ્રણયા ગોયલ, નિખિલ રંજન, સુશ્રી અપૂર્વા કૌશિક, ડૉ. એસ. કે. વર્મા,
 શ્રીમતી પ્રિયા પુરી, એમ. આર. શમશાદ, આદિત્ય સમદ્વાર, સુશ્રી સારા હક,
 યોગેશ પચૌરી, ઉદિત અરોરા, સંજય કુમાર ત્યાગી, સુશ્રી બી. વિજયલક્ષ્મી
 મેનન, પુલકિત દેવરા, ઉદિત ગુપ્તા, સિલ્વિન સરમા (મેસર્સ ઉદિત કિશન એન્ડ
 એસોસિયેટ્સ માટે), સુશ્રી અર્યના પાઠક દવે, સુશ્રી અંકિતા ચૌધરી, વિરાગ
 ગુપ્તા, મનીષ શર્મા, રાજનિશ સિંહ, પીયૂષ કાંત રોય, કુણાલ ચેટર્જી, સુશ્રી વર્ષા
 બેનર્જી, આશુ કંસલ, સુશ્રી સ્તુતિ વત્સા, મિલન સિંહ નેગી, ટી. વી.

એસ. રાઘવેન્દ્ર શ્રેયસ, મૃગાંક પ્રભાકર, નિતિન વાઘવા, સુશ્રી મિશા રોહતગી
 મોઠા, ધ્રુવ રોહતગી, નકુલ મોઠા, સુશ્રી સોનમ પ્રિયા, શોવિત સિંહ, અનુરાગ
 સિંહ, રાહુલ મોહન ગૌતમ, જીતેન્દ્ર ગુપ્તા, સંચાર આનંદ, રોહન ગુપ્તા,
 દેવેન્દ્ર સિંહ , જોરાવર સિંહ, વિવેક કિશોર, ડેબો પ્રેયો પાલ,
 સાન્યત લોઢા, સુશ્રી સંજના સેડી, અંબુજ અગરવાલ, સુશ્રી સ્વાતિ ચૌધરી,
 સુશ્રી અનિદિતા મિત્રા, ચાદવ નરેન્દ્ર સિંહ, આશુતોષ ચાદવ, જગદીશ
 પરશાદ, રાજીવ કુમાર શર્મા, સેન્ટિલ જગદીશન, સુશ્રી સોનાક્ષી મલ્હાન,
 સુશ્રી સુરિતિ ચૌધરી, સુશ્રી મૃણાલ કંવર, અભિમન્યુ ભંડારી, સુશ્રી નટ્ટાશા
 ગર્ગ, અરવ પંડિત, સુશ્રી આશિમા સિંઘલ, સુશ્રી રૂહીના દૂઆ, ચૈતન્ય મદન,
 સોમેશ તિવારી, નવીન કુમાર, સૈયદ મેહદી ઇમામ, એમ.ડી. નૌમાન ઉલ
 હક, વિદેહ વૈશ, શ્રીમતી શમામ અનિસ, સુશ્રી શીના તાકી, શ્રીમતી બીના
 ગુપ્તા, ક્ષિતિજ વૈભવ, સુશ્રી સુબર્ણા દુબે, સુશ્રી કનિષ્ઠા પ્રસાદ, સુશ્રી
 વિજયા સિંહ, સુશ્રી શ્રુતિ શિવકુમાર, પ્રેમ પ્રકાશ, ઉજ્જલ બેનર્જી, સ્વપ્નિલ
 ગુપ્તા, શિવાંબિકા સિન્હા, રાજેન્દ્ર ગુપ્તા, આકાશ ખુરાના, નીલાંબિકા સિંહ,
 રુદ્રજિત ઘોષ, સુશ્રી અંકિતા સિન્હા, સમીર અભ્યંકર, શેખર કુમાર, તેજસ
 પટેલ, રાકેશ કે. શર્મા, રાજ કમલ, ડી.કે. શર્મા, ગૌરવ કેજરીવાલ, મિતા
 શર્મા, સુજિત કેશરી, ગૌરવ, રોહિત ગુપ્તા, કૌશિક પોદ્ધાર, અંશુ ભાનોત,
 અનુજ મિર્ડા, સુશ્રી સુરભિ મહેતા, અમન વાછેર, ધીરજ, આશુતોષ દુબે,
 અભિષેક ચૌહાન, શ્રીમતી અંશુ વાછેર, શ્રીમતી રાજશ્રી દુબે, શ્રીમતી મધુરિમા

મૃદુલ, અરુણ નગર, પી. એન. પુરી, વિવેક સિબલ, રાહુલ શર્મા, યશ પટેલ, પી.એન. પુરી, વિકાસ તિવારી, ધર્મેન્દ્ર કુમાર સિન્હા, કુમાર દીપ્રાજ, સુશ્રી ચારુ અંબવાની, સુશ્રી ગરિમા ગોયલ, સુશ્રી આકાંક્ષા નેહરા, સુશ્રી આદિતિ પુન્ધીર, અભિષેક અગરવાલ, જિતેન્દર ચૌધરી, સુશ્રી શિલ્પા ચોહાન, રાજેશ સિંહ, વિવેક જૈન, સુશ્રી સુચિત્રા કુંભટ, રજત જોસેફ, મયંક પાંડે, અભિનવ અગ્રવાલ, નિનાદ લાઉદ, નીરજ મહા, સુશ્રી અનન્યા મઝુમદાર, રાજેશ રંજન, કરણ માથુર, જોએલ, અભિમન્યુ ભંડારી, સુશ્રી નટ્ટાશા ગર્ગ, અરવ પંડિત, સુશ્રી આશિમા સિંઘલ, સુશ્રી રૂહીના દૂઆ, ચૈતન્ય મદન, સોમેશ તિવારી, સુશ્રી રંજિતા રોહતગી, સુશ્રી રૂચિ કોહલી, રમેશ્વર પ્રસાદ ગોયલ, અનુરાગ, અંકુર પ્રકાશ, અમર ગુપ્તા, દક્ષ અહલુવાલિયા, મનીષ ઝા, સુશ્રી પલ્લવી કુમાર, અધિરાજ ગુપ્તા, દિવ્યમ અગરવાલ, પુનીત સિંહ બિંદ્રા, રજનીશ સિંહ, સુશ્રી સિમરન જીત, સનમપ્રીત સિંહ, હરિશ પાંડે, ચિરાગ એમ. શ્રોફ, સુશ્રી મહિમા સી. શ્રોફ, સંચિત ગરગા, રક્ષિત ગોયલ, શ્રીરામ પી., સુમીર સોધી, અમન નંદરાજોગ, સુશ્રી આરઝૂ અનેજા, આશિષ તિવારી, શ્રુતંજય ભારદ્વાજ, સી. જ્યોર્જ થોમસ, એ. ખત્રા, સંતોષ કુમાર – ૧, અભય કુમાર, મહેશ અગરવાલ, ઋષિ અગ્રવાલા, પરમિન્દર સિંહ, સુશ્રી આસ્થા મહેતા, સુશ્રી શ્રુતિ અરોરા, સુશ્રી સનમ ત્રિપાઠી, સિમરનજિત એચ. વર્ક, વિનાયક ભંડારી, ઈ. સી. અગ્રવાલા, શિવેન્દ્ર ઢિવેદી, અક્ષય શર્મા, વિકાસ શર્મા, રાજેશ મહાલે, પ્રમોદ સચદેવા, સૌરભ મિશ્રા, ઑંકાર સિંહ, અરુણ

વર્મા, પ્રતીક ગુપ્તા, કૃષ્ણ દેવ જગલ્લામુડી, સુશ્રી રિયા અરોરા, અતુલ શર્મા,
 અભિષેક શર્મા, એશ્લી ચેરિયન, પૂર્વા કોહલી, ગૌતમ તાલુકદાર, રક્ષિત
 ગોયલ, રજત સહગલ, રૂઠીતાશ કુમાર શર્મા, સુમિત સિન્હા, સિન્હા શ્રેય
 નિખલેશ, નયન દુબે, સ્વસ્તિક વર્મા, વૈભવ ગગ્ગર, સંચિત ઉપ્પલ, સુશ્રી
 સુમેધા દંગ, તુષાર સિંહ, ડૉ. સુરેન્દ્ર સિંહ હૂડા, સુશ્રી પૂજા ધર, સંજીવ કુમાર,
 એચ.કે. નાઈક, સુશ્રી પડમા ચૌધરી, રજનીશ, પ્રશાંત કટારા, રોહિત મહેરા,
 દેવાસિસ મિશ્રા, એમ.પી. પાર્થિબન, રાજેશ પી., મનોરંજન શર્મા, પ્રશાંત
 જૈન, કુમાર મિહિર, સુશ્રી ગુંજન શર્મા, મોહિત ચૌધરી, સુશ્રી પૂજા શર્મા,
 કુનલ સચદેવા, અનુપ મિશ્રા, બલવિંદર સિંહ સુરી, સુશ્રી ગરિમા શર્મા, સુશ્રી
 સૃષ્ટિ ગુપ્તા (એમ/એસ. કિંગ્સ એન્ડ એલાયન્સ એલએલપી માટે), સતીશ
 કુમાર, પ્રણબ પ્રકાશ, સુમિત રોય, વરુણ પાંડે, નરેન્દ્ર સિંહ ચાદવ, સંતોષ
 કુમાર – ૧, એમ/એસ. મિટ્ટર એન્ડ મિટ્ટર કો., આશુતોષ ઝા, એન. દીપક,
 વિજય કુમાર, રાહુલ કુમાર સિંહ, આર.સી. શર્મા, સુશ્રી કામાક્ષી એસ.
 મહેલવાલ, સુશ્રી સોનિયા દુબે, સુશ્રી કંચન ચાદવ, એમ/એસ. લીગલ
 ઓપ્શન્સ, સિધાર્થ જોષી, આર. મહેશ્વરી, ગોપાલ સિંહ ચૌહાન, એસ. મુથુ
 કૃષ્ણન, સુશ્રી દિવ્યા ચૌધરી, સૌરભ ત્રિવેદી, મનીષ પાલીવાલ, વિકાસ
 કુમાર, સુશ્રી વત્સલા કાક, સુમેશ ધવન (એમ/એસ કોર્પોરેટ લીગલ પાર્ટનર્સ
 માટે), અરજદારો/અપીલકર્તા તરફથી વકીલો.

કે. કે. વેણુગોપાલ, ભારત માટે એટોર્ની જનરલ, તુષાર મહેતા, એસજી, સુશ્રી માધવી દીવાન, એએસજી, આર. બાલાસુબ્રમણિયન, મુકુલ ગુપ્તા, સુશ્રી ગીતા લૂથરા, પરિષ્ક વકીલો, સુશ્રી શ્રદ્ધા દેશમુખ, કાનુ અગ્રવાલ, ચિનમયી ચંદ્રા, રાજીવ રંજન, રાજન કુમાર ચૌરસિયા, સચિન શર્મા, અર્વિંદ કુમાર શર્મા, ગાર્ગી કે., રજત નાયર, રાજ બહાદુર, એ. વેણાયગમ બાલન, વી. એલાંચેઝીયન, સલીમ ઇનામદાર, સુશ્રી પ્રજ્ઞા બઘેલ, રવિ શેઠગલ, તેજસ સંઘરજકા, સુનિલ ફર્નાન્ડિસ, સુશ્રી સુજાતા કુર્દુકાર, સુશ્રી રાશિ બંસલ, પી. નિરૂપ, ચંદન કુમાર, મનોજ સી. મિશ્રા, શોહિત ચૌધરી, સુશ્રી અપ્પાલ્લિતા સાહા, પંકજ અગ્રવાલ, વૈભવ અગ્રવાલ, કેતન પોલ, શ્રીમતી અનિલ કટિયાર, બી. કરુણાકરણ, મોહડ. તબિશક્તિયા, એસ. ગૌથમન, સુશ્રી નેહા મલિક, સુશ્રી શાલિની સિંહા, અમિત કિમોથી, વૈભવ કુમાર, રાજીવ કુમાર સિંહા, નરેન્દ્ર કુમાર, સુશ્રી રાધિકા ગૌતમ, સુશ્રી પ્રિયંકા અરોરા, રવીન્દ્ર એસ. ગારિયા, કુમાર દુષ્યંત સિંહ, કૃષ્ણ કુમાર, સુશ્રી મૃદુલા રાય ભારદ્વાજ, વિકાસ મહેતા, અપૂર્વ ખટોર, રાજેશ ગોયલ, દિલપ્રીત સિંહ, મયંક ગોયલ, મોનામશેલ, પિયુષ સિંહ, આદિત્ય પરોલિયા, અક્ષય શ્રીવાસ્તવ, નિથિન ચંદ્રન, ઝાહિદ હુસૈન, સુશ્રી નિવેદિતા ગ્રોવર, વરુણ ટંડન, કુમાર પ્રદ્યુમન, સુશ્રી સુમ્બુલ ઇસ્માઈલ, ઋષભ ગુપ્તા, સુશ્રી કશિશ સરીન, સુશ્રી હર્ષિતા ચૌહાન, પ્રતીક વત્સ, રાજેશ કુમાર, ગૌરવ ગોયલ, અવનીશ સિંહા, નરેશ કૌશિક, વર્ધમાન કૌશિક, નિશાંત ગૌતમ, ધ્રુવ જોષી, ઓમુંગ રાજ ગુપ્તા, રીતેશ કુમાર, અતુલ શર્મા, આર.કે. પાંડે, સુશ્રી

નિધી મોહન પરાશર, સોઆયિબ કુરેશી, દેવાંશ જૈન, ધ્રુવ ગુપ્તા, શૈશવ મનુ,
 અર્જુન સિંહ ભાટી, સુશ્રી એસ. જનની, ડૉ. (શ્રીમતી) વિપિન ગુપ્તા, વૈભવ મનુ
 શ્રીવાસ્તવ, વિક્રપુલ ગાંડા, સત્યજિત એ. દેસાઈ, સુશ્રી અનાઘા એસ. દેસાઈ,
 સુશ્રી આસ્થા શર્મા, સુશ્રી ડિમ્પલ નાગપાલ, પ્રમોદ દયાલ, અન્નમ વેંકટેશ,
 રાહુલ મિશ્રા, સુશ્રી અવની શર્મા, અતુલ શર્મા, પ્રમિત સક્સેના, આર.કે. પાંડે,
 અમિત ગૌરવ સિંહ, રાહુલ રાઠોર, સુશ્રી પ્રિયાંજલી સિંહ, કરુણેશ કુમાર શુક્લા,
 સચિન મિત્તલ, કનિષ્ક ખુલ્લર, સુનિલ ઉપાધ્યાય, વૈભવ શર્મા, રાહુલ જોષી,
 નિકિલેશ રામચંદ્રન, સુનિલ દલાલ, એસ.એસ. રાય, સુશ્રી રાખી રાય, અમિત
 અગ્રવાલ, અનિકેત દીપક અગ્રવાલ, પરવીન કુમાર અગ્રવાલ, અભિષેક ગ્રોવર,
 સંજય જૈન, સુશ્રી પ્રીતિ સિંહ, સુધાંસુ પાલો, ગૌતમ દાસ, રવિન આર. દુબે,
 સુશ્રી મધુસ્મિતા બોરા, રોહિત કુમાર સિંહ, સુમંત દે, અભય પ્રતિપ સિંહ, પૃથુ
 ગર્ગ, સિદ્ધાર્થ મહેતા, લઝાફીર અહમદ, સાજુ જ્યોર્જ, વી. કે. બિજુ, તસ્નીમ
 અહમદી, સુધીર કુમાર ગુપ્તા, મનીષ ગુપ્તા, સતીશ કુમાર, કે. પારી વેંધન, ચારુ
 સાંગવાન, રાજુવ શંકર દ્વિવેદી, સુશ્રી પદ્મવી મિશ્રા, સંજય સારિન, તરુણ
 રાણા, આદિત્ય સારિન, દિનકર કલરા, વિભોર ગર્ગ, દિનકર કલરા, રાજુવ
 રંજન દ્વિવેદી, સુશ્રી મુક્તિ ચૌધરી, તરુણ ગુપ્તા, અતુલ કુમાર, અભિમન્યુ, પી.
 વી. દિનેશ, સુશ્રી સિંધુ ટી.પી., મુકુન્દ પી. ઉન્ની, આર.એસ. લક્ષ્મણ, બિનીશ
 કે., અશ્વિન કુમાર સિંહ (એમ/એસ. ઇન્ડિયાલો માટે), જતિન સહગલ, રેમોન
 સિંહ, અધીરથ સિંહ, સ્નેહાશિષ મુકર્જી, અઝમત હયાત અમાનુદ્યાહ, સર્વમ

ઋતમ ખરે, ઉર્વી કુથિયાલા, સુશ્રી વૃંદા કપૂર, એમ/એસ. એસ લીગલ, સુશ્રી મનજીત કિર્પાલ, ચયન સરકાર, કરણ બિંદ્રા, અન્જુ. કે. વર્કી, શુભ્રો સાન્યાલ, સુશ્રી ગરીમા બજાજ, પ્રદીપ ધીંગરા, સુશ્રી શાલિની ધીંગરા, સત્ય રંજન સ્વૈન, રાજેશ સિંહ ચૌહાન, લિજુ વી. સ્ટીફન, જેમ્સ પી. થોમસ, એમડી. અપઝલ અન્સારી, સુશ્રી ઈન્દુ જેકબ, મોહડ. ફરહાન ખાન, ફરાહ હાશમી, એમડી. શાહિદ અનવર, પ્રતિવાદીઓ તરફથી વકીલો.

પ્રતિવાદી-પોતે હાજર

અદાલતનો ચુકાદો દ્વારા આપવામાં આવ્યો હતો

આર. એફ. નરીમાન, ન્યાયાધીશ ૧. આ અદાલતમાં દાખલ કરવામાં આવેલી મોટી સંખ્યામાં રિટ અરજીઓ દ્વારા અદાયગી અસમર્થતા અને દિવાળિયાપણું સંહિતા, ૨૦૧૬ (આગળ “સંહિતા” તરીકે ઉલ્લેખિત) માં અદાયગી અસમર્થતા કાયદા સમિતિના તા. ૨૬મી માર્ચ, ૨૦૧૮ના અહેવાલ (આગળ “અદાયગી અસમર્થતા સમિતિ અહેવાલ” તરીકે ઉલ્લેખિત) અનુસંધાને કરવામાં આવેલા સુધારાઓની સંવિધાનિક માન્યતાને પડકારવામાં આવી છે. આ રીતે કરવામાં આવેલા સુધારાઓ અનુસાર સ્થાવર મિલકત યોજનાઓના ફાળવણીગ્રાહકોને “નાણાકીય લેણદારો” માનવામાં આવે છે જેથી તેઓ સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તા વિરુદ્ધ સંહિતા અમલમાં મૂકી શકે. વધુમાં,

નાણાકીય લેણદારો હોવાના નાતે, તેઓ અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ દ્વારા લેણદારોની સમિતિમાં પ્રતિનિધિત્વ મેળવવા પાત્ર છે. સંહિતામાં આ રીતે કરવામાં આવેલા સુધારા નીચે મુજબ છે: અદાયગી અસમર્થતા અને

દિવાળિયાપણું સંહિતા, ૨૦૧૬ ને પડકારવામાં આવી રહી છે

૧. કલમ ૫(૮)(એફ) અંગેનું સ્પષ્ટીકરણ:

“૫. વ્યાખ્યાઓ

આ ભાગમાં, જો સંદર્ભથી અન્યથા આવશ્યક ન થતું હોય, –

(૮) “વિત્તીય ઋણ”નો અર્થ એવો ઋણ થાય છે, જે સાથે વ્યાજ, જો હોય તો, સામેલ હોય, અને જે નાણાના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિક્ષણ સામે વિતરણ કરવામાં આવેલ હોય, અને તેમાં નીચેનું સમાવિષ્ટ થાય છે–

(એફ) અન્ય કોઈપણ વ્યવહાર હેઠળ ઉપાડવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ, જેમાં ઉધાર લેવાની વાણિજ્યિક અસર ધરાવતો કોઈપણ આગોતરા વેચાણ અથવા ખરીદી કરારનો સમાવેશ થાય છે;

સ્પષ્ટીકરણ. આ ઉપ-ખંડના હેતુઓ માટે,–

(૧) કોઈ પણ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ ફાળવાયેલા વ્યક્તિ પાસેથી ઉઘરાવવામાં આવેલી કોઈપણ રકમને ધિરાણના વ્યાવસાયિક પ્રભાવ ધરાવતી રકમ માનવામાં આવશે; અને

(૨) “ફાળવણીગ્રાહી” અને “સ્થાવર મિલ્કત યોજના” એવા પ્રયોગોને અનુક્રમે રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (૨૦૧૬ નો ૧૬) ની કલમ ૨ ના ખંડ (ડી) અને (ઝેડએન) માં તેમને સોંપાયેલા અર્થો રહેશે;”

૨. કલમ ૨૧(૬એ)(બી)

“૨૧. દેવુંદારોની સમિતિ

(૬એ) જ્યાં નાણાકીય ઋણ—

(બી) જેઓ પર કલમ (એ) અથવા ઉપકલમ (૬) હેઠળ આવરી લેવાયેલા લેણદારો સિવાય, નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી સંખ્યાથી વધુ લેણદારોના વર્ગને બાકી હોય, તેવા સંજોગોમાં અંતરિમ દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક, તમામ નાણાકીય લેણદારોની યાદી સાથે, તેવા દિવાળિયાપણાં વ્યાવસાયિકનું નામ સમાવતી અરજી નિર્ણયકારી સત્તાધિકારી સમક્ષ કરશે, જે અંતરિમ દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક સિવાયનો હોય અને તેમના અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરે, અને જેને લેણદારોની સમિતિની પ્રથમ બેઠક પહેલાં નિર્ણયકારી સત્તાધિકારી દ્વારા નિમવામાં આવશે; [...]

અને કલમ (એ) અથવા કલમ (બી) અથવા કલમ (સી) હેઠળ એવો અધિકૃત પ્રતિનિધિ દેવાદારોની સમિતિની બેઠકોમાં હાજર રહેશે, અને દરેક નાણાકીય દેવાદાર તરફથી તેના મતાધિકારના હિસ્સા જેટલી હદ સુધી મત આપશે.”

૩. કલમ ૨૫એ

“૨૫એ. નાણાકીય દેવાદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધિઓના અધિકારો અને ફરજો –

(૧) કલમ ૨૧ ની ઉપકલમ (૬) અથવા ઉપકલમ (૬અ) હેઠળ અથવા કલમ ૨૪ ની ઉપકલમ (૫) હેઠળનો અધિકૃત પ્રતિનિધિ, તે જે નાણાકીય લેણદારે પ્રતિનિધિત્વ કરે છે તેના વતી, ભૌતિક અથવા ઇલેક્ટ્રોનિક સાધનો દ્વારા અગાઉથી પ્રાપ્ત થયેલ એવા લેણદારોના મતદાન સૂચનો અનુસાર, લેણદારોની સમિતિની બેઠકોમાં ભાગ લેવા અને મતદાન કરવાનો અધિકાર ધરાવશે.

(૨) તે જે નાણાકીય ધિરાણદાતાનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે, તેવા નાણાકીય ધિરાણદાતાને ધિરાણદાતાઓની સમિતિની બેઠકનો કાર્યસૂચિ અને કાર્યવાહી નોંધ પ્રસિદ્ધ કરવી સત્તાધિકૃત પ્રતિનિધિની ફરજ રહેશે.

(૩) અધિકૃત પ્રતિનિધિ જે નાણાકીય ઋણદાતાનું તે પ્રતિનિધિત્વ કરે છે તેના હિતના વિરોધમાં કાર્ય કરશે નહીં અને તે હંમેશા તેમની પૂર્વ સૂચનાઓ અનુસાર જ કાર્ય કરશે:

પરંતુ શરતે કે જો અધિકૃત પ્રતિનિધિ અનેક નાણાકીય લેન્ડદારોનું પ્રતિનિધિત્વ કરતો હોય, તો તે દરેક નાણાકીય લેન્ડદારના સંબંધમાં, દરેક નાણાકીય લેન્ડદાર પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલી સૂચનાઓ અનુસાર, તેના મતહિસ્સાની હદ સુધી, પોતાનો મત આપશે: વધુમાં શરતે કે જો કોઈ નાણાકીય લેન્ડદાર ભૌતિક અથવા ઇલેક્ટ્રોનિક માધ્યમ દ્વારા પૂર્વ સૂચનાઓ આપતો ન હોય, તો અધિકૃત પ્રતિનિધિ આવા લેન્ડદારની તરફથી મતદાન કરવાથી નિવૃત્ત રહેશે.

(જ) અધિકૃત પ્રતિનિધિ તે જે નાણાકીય દેનારનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે, તેના તરફથી ભૌતિક અથવા ઇલેક્ટ્રોનિક માધ્યમથી પ્રાપ્ત થયેલી કોઈપણ સૂચનાઓ, તે અનુસાર મતદાન કરવા માટે, દેનાર સમિતિ સમક્ષ દાખલ કરશે, જેથી તે જે નાણાકીય દેનારનું પ્રતિનિધિત્વ કરે છે તેની યોગ્ય મતદાન સૂચનાઓ અંતરિમ દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક અથવા દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક, જે લાગુ પડે તે મુજબ, દ્વારા યોગ્ય રીતે નોંધવામાં આવે.

સ્પષ્ટીકરણ – આ કલમના હેતુઓ માટે, “ઇલેક્ટ્રોનિક સાધનો” એવા રહેશે જે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યા હોઈ શકે.””

૨. સંહિતા સંસદ દ્વારા ૨૮મી મે, ૨૦૧૬ના રોજ પસાર કરવામાં આવી હતી. ત્યારબાદ, જેમણે આ વિકાસકર્તાઓ સાથે “નિશ્ચિત વળતર /

પ્રતિબદ્ધ વળતર” કરારો કયા હતા એવા ફાળવણીધારકો દ્વારા સંહિતા હેઠળ રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ વિરુદ્ધ અનેક અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી હતી, જેમાં કરારના અમલીકરણના સમયે કુલ વેચાણ પ્રતિફળનો નોંધપાત્ર હિસ્સો અગાઉથી ચુકવવામાં આવે ત્યારે, વિકાસકર્તા દ્વારા કરારના અમલીકરણની તારીખથી લઈને ફાળવણીધારકોને કબજો સોંપવાની તારીખ સુધી દર મહિને ફાળવણીધારકોને નિશ્ચિત રકમ ચૂકવવાનો ઉપક્રમ લેવાયો હતો. નેશનલ કંપની લો એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ (હવે પછી “એનસીએલએટી” તરીકે ઉલ્લેખિત) એ ૨૧મી જુલાઈ, ૨૦૧૭ના રોજ નિખિલ મેહતા એન્ડ સન્સ (એચયુએફ) વિ. એએમઆર ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિ. , (કંપની અપીલ (એટી) (ઇન્સોલ્વન્સી) નં ૦૭ ઓફ ૨૦૧૭) માં એવો નિર્ધાર કર્યો હતો કે નિશ્ચિત વળતર યોજનાઓ હેઠળ વિકાસકર્તાઓએ ઊભી કરેલી રકમનો “ઉછીના વ્યવહાર જેવો વાણિજ્યિક પ્રભાવ” હતો, જે વિકાસકર્તાના વાર્ષિક હિસાબોમાંથી સ્પષ્ટ થતું હતું, જેમાં ઊભી કરેલી રકમ “નાણાકીય ખર્ચ” શીર્ષક હેઠળ “પ્રતિબદ્ધતા શુલ્ક” તરીકે દર્શાવવામાં આવી હતી. પરિણામે, આવા ફાળવણીધારકોને સંહિતાની કલમ ૫(૭)ના અર્થમાં “નાણાકીય દેણદારો” ગણવામાં આવ્યા હતા.

૩. ૯મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૭ના રોજ, આઈ.ડી.બી.આઈ. બેન્ક દ્વારા એક મોટા રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા, જયપી ઇન્ફ્રાટેક લિ. વિરુદ્ધ, કોડની કલમ ૭ હેઠળ નેશનલ કંપની લો ટ્રિબ્યુનલ (આગળ “એન.સી.એલ.ટી.” તરીકે

ઉલ્લેખિત) અલ્હાબાદ ખંડપીઠ સમક્ષ કાર્યવાહી શરૂ કરવામાં આવી હતી, જેમાં એવો આક્ષેપ કરવામાં આવ્યો હતો કે જયપી દ્વારા રૂપિયા ૫૨૬.૧૧ કરોડની ઋણરકમના ચુકવણામાં ચૂક કરવામાં આવી હતી. ૧૧મી સપ્ટેમ્બર, ૨૦૧૭ના રોજ, ચિત્રા શર્મા અને અન્ય વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (રિટ પિટિશન (સિવિલ) નં ૭૪૪ ઓફ ૨૦૧૭) માં, જયપી ઇન્ફ્રાટેક લિ.ના મામલે, આ માનનીય અદાલત દ્વારા એવો આદેશ કરવામાં આવ્યો હતો કે ઘરખરીદદારોએ, એટલે કે ફાળવણીધારકોએ, તેમના હિતોનું રક્ષણ થાય તે હેતુસર દેવાનદારોની સમિતિની બેઠકોમાં ભાગ લેવા માટે તેમના એક પ્રતિનિધિની નિમણૂક કરવામાં આવે.

૪. જ્યારે આ આદેશ ચિત્રા શર્મા (ઉપરોક્ત) માં પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, ત્યારે બિલ્ડરોના બીજા એક સમૂહ, એટલે કે અમ્રપાલી સમૂહ સંબંધે, આ અદાલતે બિઝ્મ ચેટર્જી વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (રિટ અરજી (સિવિલ) નં ૯૪૦ ઓફ ૨૦૧૭) માં ૨૨મી નવેમ્બર, ૨૦૧૭ના રોજ, ચિત્રા શર્મા (ઉપરોક્ત) માં પસાર કરાયેલા આદેશ જેવી જ મુખ્યત્વે સમાન રેખાઓ પર એક આદેશ પસાર કર્યો હતો. ચિત્રા શર્મા (ઉપરોક્ત) માં આ માનનીય અદાલત સમક્ષની કાર્યવાહી દરમિયાન, આ અદાલતે ૨૧મી માર્ચ, ૨૦૧૮ના તારીખના આદેશ દ્વારા નોંધ્યું હતું કે તે માત્ર એવા ઘર ખરીદદારો વિશે જ ચિંતિત હતી, જેઓ દ્વારા અગ્રિમરૂપે ચૂકવવામાં આવેલી રકમની પરત મેળવવાનો ઇરાદો ધરાવતા હોય, જે જેપીના કેસમાં કુલ ઘર ખરીદદારો/ફાળવણીધારકોના ૮%

હતા. આ અદાલત દ્વારા કરવામાં આવેલા આ આદેશોને ધ્યાનમાં લઈને, દિવાલિયાપણું સમિતિ અહેવાલે સૂચવ્યું હતું કે સંહિતામાં એવા સુધારાઓ કરવામાં આવે જે કાનૂની બાબત તરીકે આ સ્પષ્ટ કરે કે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટોના ફાળવણીધારકો નાણાકીય ઋણદાતાઓ છે. નોંધનીય છે કે દિવાલિયાપણું કાયદા સમિતિના ત્રણ સભ્યો, એટલે કે શ્રી શાર્દુલ શ્રોફ, શ્રી એસ. સેન અને શ્રી બી. શ્રીરામે, પ્રસ્તાવિત સુધારાઓ બાબતે દિવાલિયાપણું કાયદા સમિતિના બાકીના સભ્યો સાથે અસહમતિ વ્યક્ત કરી હતી. ૬મી જૂન, ૨૦૧૮ના રોજ, આ અહેવાલના અનુસંધાને, ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્કરપ્સી કોડ સુધારો ઓર્ડિનન્સ, ૨૦૧૮ (આગળ “સુધારો ઓર્ડિનન્સ” તરીકે ઉલ્લેખિત) જાહેર કરવામાં આવ્યો, જેના દ્વારા સંહિતામાં ઉપરોક્ત ત્રણ સુધારાઓ સમાવેશ કરવામાં આવ્યા. ૧૭મી ઓગસ્ટ, ૨૦૧૮ના રોજ, સંસદે ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્કરપ્સી કોડ (સેકન્ડ સુધારો) અધિનિયમ, ૨૦૧૮ (આગળ “સુધારો અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત) પસાર કર્યો, જેમાં ઉપરોક્ત સુધારાઓનો સમાવેશ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમનો પ્રાવધાન સુધારો ઓર્ડિનન્સ દ્વારા કરવામાં આવ્યો હતો.

૫. ડૉ. અભિષેક મનુ સિંઘવી, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ, જેમણે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ તરફથી મુખ્ય દલીલો રજૂ કરી, તેમણે દલીલ કરી છે કે ફાળવણીધારકોને નાણાકીય ઋણદાતાઓ તરીકે ગણવાની પદ્ધતિ બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪ના બે પાસાઓનું ઉલ્લંઘન કરે છે. પ્રથમ, કે આ

સુધારો ભેદભાવપૂર્ણ છે કારણ કે તે અસમાન લોકોને સમાન રીતે અને સમાન લોકોને અસમાન રીતે વર્તે છે, અને તેમાં કોઈ બુદ્ધિગમ્ય ભેદક તત્વ નથી; અને બીજું, કે સંહિતાથી હાંસલ કરવા ઇચ્છિત હેતુઓ સાથે તેનો કોઈ સંબંધિત તાદાત્મ્ય નથી. હકીકતમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલના કહેવા મુજબ, આ સુધારાઓ સંહિતાથી હાંસલ કરવા ઇચ્છિત હેતુઓના સર્વથા વિરુદ્ધ જાય છે, અર્થાત સંપત્તિઓનું મૂલ્ય મહત્તમ કરવું જેથી કોર્પોરેટ દેવાદારના હિસ્સેદારોને ખરાબ સંચાલન અથવા નબળા સંચાલનથી નુકસાન ન થાય. હાલના મામલાઓના તથ્યોમાં, ડૉ. સિંઘવીના કહેવા મુજબ, માત્ર “ખરાબ તત્વો” પર જ નજર કરવામાં આવી છે, અને તેમના મોક્કલ જેવા તેમજ અમારી સમક્ષ રહેલા ઘણા અન્ય એકમો, જેમણે બાંધકામ યોજનાઓ સમયસર પૂર્ણ કરી છે અને દરેક રીતે કાયદાનું પાલન કર્યું છે, તેમ છતાં સંહિતા હેઠળ દાખલ થતી કલમ ૭ની અરજીઓ દ્વારા તેમને ધમકીભર્યા દબાણ હેઠળ મૂકી શકાય છે જેથી તેઓ એવી ચુકવણીઓ કરવા મજબૂર બને કે જેના કારણે તે નાણાં, જે અન્યથા પ્રોજેક્ટના હેતુ માટે વપરાવવાના હોય, તેમાંથી વળી જાય. વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલના કહેવા મુજબ, એક સંપૂર્ણપણે સારા સંચાલનને, જેના હાથમાં અનેક પ્રોજેક્ટો હોય, એક જ ફાળવણીધારકની પહેલ પર દૂર કરી શકાય છે અને અથવા તો તેનું સ્થાનાપન થઈ શકે છે — એવી સ્થિતિમાં વિકાસકર્તાએ પોતે જ મૂકેલા વિશાળ ભંડોળ વ્યર્થ થઈ જશે — અથવા તેથી પણ ખરાબ રીતે, વ્યાપારી મરણ તરફ દોરી

શકે છે, એ અર્થમાં કે જો કોઈ રિઝોલ્યુશન પ્લાન ા ન હોય અથવા તમામ રિઝોલ્યુશન પ્લાન ાઓ ઋણદાતાઓની સમિતિ અથવા સંહિતા હેઠળની સત્તાધિકારીઓ દ્વારા નામંજૂર કરવામાં આવે, તો સંપૂર્ણપણે દ્રવ્યક્ષમ કંપનીને પછી વિઘટિત કરવી પડે, જે કોઈના હિતમાં નહીં હોય, ખાસ કરીને મોટા ભાગના ફાળવણીધારકોના તો બિલકુલ નહીં, કારણ કે તેઓ ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટ્સનો કબજો ઇચ્છતા હોય છે. તેથી, તેમના કહેવા મુજબ, આ સુધારાઓ સ્પષ્ટપણે મનસ્વી છે, કારણ કે તે અતિશય, અસમતોલ, અતાર્કિક અને કોઈ નિર્ધારક સિદ્ધાંત વિના છે. એ જ કારણસર, ભારતના બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) હેઠળ અરજદારોના મૂળભૂત અધિકારનું ભંગ થાય છે, અને આ સુધારાઓ, અનુચ્છેદ ૧૯(૬) હેઠળ જાહેર હિતમાં વાજબી મર્યાદા ન હોવાને કારણે, તેથી રદ કરવા પડે. તે જ રીતે, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલના કહેવા મુજબ, સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ)ની વ્યાખ્યામાં રહેલી અનુમાનિત કાનૂની કલ્પના સંહિતાથી હાંસલ કરવા ઇચ્છિત હેતુઓ સાથે અસંગત છે અને તેને હાસ્યાસ્પદ મર્યાદાઓ સુધી ખેંચવામાં આવી છે, જેથી તે સ્પષ્ટપણે મનસ્વી બની જાય છે. વધુમાં, સંહિતાની કલમ ૨૧માં કરાયેલા સુધારાઓ અને કલમ ૨૫એનો સમાવેશ ઋણદાતાઓની સમિતિની સામૂહિકતા અને વ્યાપારી પ્રજ્ઞાને દૂર કરી નાખે છે, અને આ કારણસર પણ તે સ્પષ્ટપણે મનસ્વી છે. તેમણે ઉષ્માભરેલી રજૂઆત કરી કે આ સુધારાઓ કરવામાં આવ્યા તે જ આશ્ચર્યજનક છે, ખાસ કરીને એ હકીકતને ધ્યાને લેતાં કે

એક વિશિષ્ટ કાયદો, એટલે કે, રિયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (આગળ “રેરા” તરીકે ઉલ્લેખિત), પહેલેથી જ અસ્તિત્વમાં છે, જે રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનો વિગતવાર વ્યવહાર કરે છે અને ફાળવણીધારકો અને વિકાસકર્તા વચ્ચેના વિવાદોના નિરાકરણની જોગવાઈ કરે છે, તથા ફાળવણીધારકના હિતમાં મોટા પ્રમાણમાં સુરક્ષાત્મક ઉપાયો પણ પ્રદાન કરે છે, જેમાં કાયદેસર નમૂનાના કરારોનો પણ સમાવેશ થાય છે, જે વિકાસકર્તા અને ફાળવણીધારકો વચ્ચે થયેલા કરારોનું સ્થાન લેશે. તેથી, તેમના કહેવા મુજબ, રેરાનું વાંચન દર્શાવશે કે ફાળવણીધારકોની તમામ ચિંતાઓનો નિવેડો આ ક્ષેત્ર-વિશિષ્ટ કાયદા દ્વારા આવી જશે અને એક નાની સમસ્યાને નાબૂદ કરવા માટે અતિભારે સાધનરૂપ કાયદો ઘડવાથી પડકારિત સુધારાઓ અતિશય, અસમતોલ અને આ આધાર પર બંધારણના અનુચ્છેદો ૧૪ અને ૧૯(૧)(જી)ના ઉદ્દંધનરૂપ બની જશે

તે ઉપરાંત. વધુમાં, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે આ સર્વોચ્ચ અદાલત સમક્ષ દાખલ કરાયેલા સંઘના પ્રતિ-સોગંદનામામાં લેવામાં આવેલ આ વલણનો ઉપહાસ કર્યો કે કરવામાં આવેલા સુધારા સ્વભાવથી સ્પષ્ટીકરણાત્મક છે. ડૉ. સિંઘવીના મતાનુસાર, કોઈપણ રીતે કલ્પના કરવામાં આવે તો પણ એપાર્ટમેન્ટ માટે વેચાણ મૂલ્યરૂપે રકમ ચૂકવેલા ફાળવણીધારકોને મૂળરૂપે કલમ ૫(૭) દ્વારા ઘડવામાં આવેલી “નાણાકીય લેણદાર” ની વ્યાખ્યા હેઠળ સમાવેશ કરી શકાય તેમ નથી. હકીકતમાં, કાનૂની અનુમાનની જોગવાઈ કરવાની જરૂરિયાત જ એ

માટે ઊભી થાય છે કે સંસદ એવા વ્યક્તિઓને, જે નાણાકીય લેણદાર નથી, બળજબરીપૂર્વક ગોળ છિદ્રમાં ચોરસ ખીલો ઘૂસાડવા સમાન રીતે તેમાં સામેલ કરે. તેમણે અમને આ મુદ્દો સ્પષ્ટ રીતે સ્થાપિત કરવા માટે આ સર્વોચ્ચ અદાલતનો ચુકાદો સ્વિસ રિબન્સ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૯) જ એસ.સી.સી. ૧૭ વિશદ રીતે રજૂ કર્યો કે તે ચુકાદામાં જણાવાયેલી નાણાકીય લેણદારોની અનેક લાક્ષણિકતાઓમાંથી એક પણ ફાળવણીધારકો/ઘરખરીદદારોને લાગુ પડતી નથી. તેના વિરુદ્ધ, જો તેમને કોઈની સમક્ષ ગણાવી શકાય તો તે કાર્યકારી લેણદારોની ગણાવી શકાય, અને તેવી સ્થિતિમાં પક્ષકારો વચ્ચે પૂર્વઅસ્તિત્વ ધરાવતો વિવાદ છે એવું જણાવવું પૂરતું રહે, જેના પરિણામે સંહિતાને કાર્યાન્વિત કરી શકાય નહીં. તેમના જણાવ્યા અનુસાર, રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટોના ફાળવણીધારકોને – એક વિશાળ, અનિશ્ચિત અને પરસ્પર ભિન્ન સમૂહને – નાણાકીય લેણદારો તરીકે સમાવેશ કરવાથી માત્ર કાર્યરહિત સ્થિતિ જ સર્જાશે, કારણ કે હજારો અરજીઓ એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ પૂર જેવી આવી પડશે, પરંતુ આવી મોટી સંખ્યામાં પરસ્પર ભિન્ન વ્યક્તિઓ જ્યારે લેણદારોની સમિતિમાં પ્રતિનિધિત્વ મેળવે ત્યારે તે મનસ્વી અને અકાર્યક્ષમ પણ સાબિત થશે, કારણ કે તેમમાંના ઘણા માત્ર પોતાના જ રોકાણ વિશે ચિંતિત હોવાથી જુદી જુદી વાણીમાં બોલશે અને કોર્પોરેટ દેવાદારના નાણાકીય સુધાર વિશે તેમને કણમાત્ર પણ ચિંતા નહીં હોય.

૬. કેટલાક અરજદારો તરફથી હાજર થયેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી નીરજ કિશન કૌલે ડૉ. સિંઘવીની રજૂઆતો સ્વીકારી છે. તેમણે ડૉ. સિંઘવી દ્વારા કરવામાં આવેલા અનુચ્છેદ ૧૪ સંબંધિત તર્કોને બળ આપવા માટે નિર્ણયોનો ઉદ્દેશ કર્યો, અને ઉમેર્યું કે કોઈપણ રીતે સ્પષ્ટીકરણ અધિનિયમ અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં હસ્તક્ષેપ કરી શકતું નથી અથવા તેમાં ફેરફાર કરી શકતું નથી. તેમણે એ દલીલ પણ કરી કે, જ્યારે હકીકતમાં સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં બેન્કો અને નાણાકીય સંસ્થાઓના જે લક્ષણો દર્શાવવામાં આવ્યા છે, તેમાંથી એકપણ લક્ષણ તેમના પાસે નથી, ત્યારે ફાળવણીગ્રાહકોને નાણાકીય લેણદારો તરીકે સામેલ કરવું સંપૂર્ણપણે મનસ્વી ગણાશે.

૭. કેટલાક રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ તરફથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી શ્યામ દીવાને અત્યંત ઉદ્ધારપૂર્વક એવી રજૂઆત કરી હતી કે તેઓ જે રિટ અરજીઓમાંથી એકમાં હાજર છે, તેમાં સંબંધિત રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાએ વિદેશમાંથી મેળવવામાં આવેલા નાણાં દ્વારા એક નિશ્ચિત પ્રોજેક્ટમાં રૂપિયા ૧૦૦ કરોડથી વધુની મૂડી રોકી છે. જો આવા વિકાસકર્તા જેવી સંસ્થાઓના મામલામાં, જે સમયસર પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરે છે અને જેઓએ ક્યારેય ચુકમાં કરેલી નથી, એક જ ફાળવણીધારક એન.સી.એલ.ટી.ના દ્વારા ખખડાવીને પ્રવેશ આદેશ મેળવી શકે, તો કોર્પોરેટ દેનારનું સંચાલન દૂર કરવામાં આવશે અને તેના સ્થાને અથવા તો કોઈ અન્ય વ્યક્તિની નિમણૂક કરવામાં આવશે, અથવા, જો તે શક્ય ન હોય, તો કંપનીનું સમાપન કરવામાં

આવશે. તેમના મતે, આ માત્ર અત્યંત મનસ્વી અને અતિરેકપૂર્ણ જ નહીં બને, જે અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) અને ૩૦૦-અ હેઠળના મૂળભૂત અધિકારોને અસર કરે છે, પરંતુ તેનાથી પરોક્ષ રીતે વિદેશીઓને આ દેશમાં રોકાણ કરવા નિરોત્સાહિત કરવાનો પણ પરિણામકારક પ્રભાવ પડશે. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી કે અનુચ્છેદ ૧૪ એવા કાયદાનિર્માણને પ્રતિબંધિત કરે છે, જેનું ઉદ્દેશ્ય જ ભેદભાવપૂર્ણ હોય, અને પોતાના મુદ્દાને સમર્થન આપવા ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કર્યો. તેમણે ભારે જોરપૂર્વક એવી દલીલ કરી, અને તે પ્રસ્તાવને મજબૂત કરવા ચુકાદાઓનો આધાર લીધો, કે કાનૂની કલ્પિત અનુમાન દ્વારા નાણાકીય ઋણદાતા બનવા માટેના આવશ્યક તત્વોને દૂર કરી શકાતાં નથી. તેમના મતે, સંહિતા હેઠળ વ્યાખ્યાયિત કરાયેલું કોઈ “દેવું” નથી; કોઈ “ઉછીનું લેવું” નથી કારણ કે નાણાંનું કોઈ તાત્કાલિક હસ્તાંતરણ એવું થયું નથી કે જે પછી પરત કરવાનું રહે; કોઈ “વિતરણ” નથી અને કોઈ “ઉભી કરાયેલ રકમ” નથી જે પછી પાછી સોંપવાની હોય. તે જ રીતે, ઉછીના લેવાની વ્યાપારી અસર તેવા વ્યવહારો સંબંધે હોવી જોઈએ જેમાં નાણાંનું સ્થાન પછી નાણાંથી જ લેવાય. તેમના મતે, વર્તમાન મામલામાં, જ્યારે ફાળવણીધારક અને રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા વચ્ચે કરાર થાય છે, ત્યારે એ બાબત પર સંમતિ થાય છે કે ફાળવણીધારકે ચૂકવેલા નાણાંના બદલામાં એક ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવામાં આવશે. માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાની તરફથી કરારનો ભંગ થાય, નાણાં પરત કરવા પડે છે, અને

તેનાથી ફાળવણીધારકો “નાણાકીય ઋણદાતા”ની વ્યાખ્યાની અંદર આવતાં નથી. તેમણે ડૉ. સિંઘવીની દલીલો સ્વીકારીને વધુમાં કહ્યું કે નાણાકીય ઋણદાતાની બધી અન્ય શ્રેણીઓમાં આ તત્વો આવશ્યક રીતે રહેલા હશે, અને જો અન્ય કલમો સાથે નોરિચતુર અ સોસિયિસના સિદ્ધાંત અનુસાર વાંચવામાં આવે, તો સંહિતાની કલમ ૫(૮) પણ સ્પષ્ટ કરશે કે વ્યક્તિઓને ત્યારે જ સમાવિષ્ટ કરી શકાય જ્યારે તેમાં ઉછીનું લેવું હોય અને અંતે તે ઉછીનું, વ્યાજ સાથે અથવા વ્યાજ વિના, પરત કરવામાં આવતું હોય. તેથી તેમણે ડૉ. સિંઘવીની આ દલીલ સાથે સહમતિ દર્શાવી કે સુધારા દ્વારા જે ઉમેરવાનું પ્રયત્ન કરવામાં આવ્યું છે તે ગોળ છિદ્રમાં ચોરસ ખીલો ગોઠવવા જેવું છે.

૮. કેટલાક અરજદારોની તરફેથી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જયંત ભૂષણ ત્યારબાદ રજૂ થયા. તેમણે રિટ અરજિ નં ૩૫૭ સન ૨૦૧૮ના તથ્યો ઉપર ભાર મૂકી દર્શાવ્યું કે વિકાસકર્તાઓએ પોતે જ વિશાળ સંખ્યામાં યોજનાઓમાં મોટા પાયે રકમો રોકી છે અને આવી બધી યોજનાઓ રેરા અનુસાર બાંધવામાં આવી રહી છે. તેમના મુજબ, જો સુધારાઓ કાનૂની કસોટી પર ખરા ઉતરે, તો આ રિયલ એસ્ટેટ યોજનાઓમાં કાર્યરત લગભગ ૫૦૦૦ મજૂરો સાથે ૬૦૦ કર્મચારીઓ સીધી અસર હેઠળ આવશે. વેચાયેલ ૧૮,૦૬૨ એકમોમાંથી માત્ર ૧૪ એકમોના ફાળવણીધારકો દ્વારા એનસીએલટી સમક્ષ અરજીઓ દાખલ કરવામાં આવી છે. તેમના જણાવ્યા મુજબ, તેમના અસીલે બેંકો/નાણાકીય

સંસ્થાઓ પાસેથી લીધેલી રકમોની પરતફેરમાં ક્યારેય ચુક કરી નથી અને હકીકતમાં, એક જ ફાળવણીધારકે દાખલ કરેલી એક અરજીના આધારે દેવાળિયાપણાની પ્રક્રિયા શરૂ થતાં, આઈડીએફસી એ સ્ટેન્ડબાય લેટર ઓફ ક્રેડિટ અમલમાં મૂકી અને તેથી તેમની બાકી રહેલી સમગ્ર રકમ, અંદાજે રૂપિયા ૧૦૦ કરોડ, સમય પહેલાં વસૂલ કરી લીધી. તેથી, જો સંહિતા તેમને આ રીતે લાગુ કરવામાં આવે, તો મોટા પાયે દ્રવ્યસક્ષમ રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ અશક્ત બની જશે. કલમ ૧૪ અને ૧૮(૧)(જી) અંગે અગાઉથી કરવામાં આવેલી દલીલોને વધુ મજબૂત બનાવતાં તેમણે ચૂકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો કે અનિર્ધારિત હર્જાનાનો દાવો માત્ર ત્યારે જ દેવું બને છે જ્યારે તેનો ન્યાયનિર્ણય થાય, અને કલમ ૭ની અરજી સાંભળવામાં આવે ત્યારે એવો ન્યાયનિર્ણય થતો નથી. તેમના મુજબ, એનસીએલટી ફક્ત “ચૂક” વિષયક પ્રશ્નમાં જ પ્રવેશ કરી શકે છે અને “ચૂક” ની વ્યાખ્યા પોતે જ અસ્પષ્ટ અને દ્વિઅર્થક હોવાથી, તે વ્યાખ્યાને સ્પષ્ટપણે મનમાની ગણાવી રદ કરવી જોઈએ. તેમણે વધુમાં, શ્રી નીરજ કૌલની જેમ જ તે જ ચુકાદાનો, એટલે કે, એસ. સુન્દરમ પિલ્લૈ વિ. વી.આર. પટ્ટાબિરામન (૧૯૮૫) ૧ એસસીસી ૫૮૧, ઉલ્લેખ કરીને ઉમેર્યું કે સ્પષ્ટીકરણ દ્વારા મૂળ જોગવાઈનો વ્યાપ વિસ્તૃત કરી શકાય નહીં. તેમણે પૂર્વગ્રહ વિના એવી દલીલ પણ કરી કે, ભલે ફાળવણીધારકોને સંહિતા પ્રેરિત કરવાની મંજૂરી ન આપવામાં આવે, તેમ છતાં તેમને ઋણદાતાઓની સમિતિમાં સામેલ કરવા માટે યોગ્ય સુધારાઓ કરીને તેમનું રક્ષણ કરી શકાય, જેથી કોર્પોરેટ

દેવાદારના ભવિષ્ય અંગે, જેનો પ્રભાવ તેમને અપાનારા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટો અથવા કરવાનાં પરતફેર પર પડશે, તે અંગે તેમનો અવાજ રહી શકે.

૯. શ્રી ગોપાલ સંકરનારાયણન, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે, શ્રી ભૂષણ પછી દલીલો રજૂ કરી અને અનુરુદ્ધ ૧૪ અને ૧૯(૧)(જી) ના વિવિધ પાસાઓ અંગે દલીલો કરી. તેમણે અડગ રાજ્યોને રેરા હેઠળ આવશ્યક સત્તાઓ તાત્કાલિક સ્થાપવા માટે દિશાનિર્દેશો આપવા પણ વિનંતી કરી અને સંહિતાની કલમ ૧૫(૧)(સી) માં આવેલ “દાવાઓ જેમ નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તે મુજબ” શબ્દોને રદ કરવામાં આવે તેવી જોરદાર વિનંતી કરી. તેમના મુજબ, રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ અને ઉધારકર્તાઓને સમાન ગણવામાં આવ્યા છે, જ્યારે વાસ્તવમાં તેઓ અસમાન છે. તેમજ, માલ અથવા સેવાઓ પૂરી પાડતી અન્ય સંસ્થાઓની સરખામણીએ રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ સામે ભેદભાવ કરવામાં આવ્યો છે. તેથી કરવામાં આવેલા સુધારા સ્પષ્ટપણે મનસ્વી હોવાથી અતિશય અને અસંગત છે. તેમણે ડૉ. સિંઘવીની આ દલીલને પણ બળ આપ્યું કે ચોરસ ખીલો ગોળ છિદ્રમાં જોડી દેવામાં આવ્યો છે, કારણ કે સ્વિસ રિબન્સ (સુપ્રા) માં નાણાકીય લેણદારોના જે ઓળખલાયક લક્ષણો સમજાવવામાં આવ્યા છે, તેમાંથી એકપણ ફાળવણીધારકોના સંદર્ભમાં હાજર નથી. તેમણે વધુમાં ઉમેર્યું કે, કોઈપણ સ્થિતિમાં, રેરા ફાળવણીધારકોની તમામ સંભવિત મુશ્કેલીઓનું નિરાકરણ કરે છે, અને તેઓ વધારામાં, મોટાભાગના કરારોમાં સમાવિષ્ટ રિયલ

એસ્ટેટ વિકાસકર્તા સાથેના વિવાદોના નિરાકરણ માટે મધ્યસ્થી કલમનો પણ આશ્રય લઈ શકે છે.

૧૦. શ્રી કૃષ્ણાન વેણુગોપાલ, વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ, જેઓ શ્રી ગોપાલ શંકરનારાયણન પછી રજૂ થયા હતા, તેમણે અમારી સમક્ષ ગ્લોબલ ડેરિવેટિવ્ઝ સ્ટડી ગ્રુપ અને ફિલિપ વૂડના પ્રોજેક્ટ ફાઇનાન્સ, સબઓર્ડિનેટેડ ડેટ એન્ડ સ્ટેટ લોન્સમાંથી ઉતારા; તેમજ તે જ લેખકની પ્રિન્સિપલ્સ ઓફ ઇન્ટરનેશનલ ઇન્સોલ્વન્સી રજૂ કર્યા. ત્યારબાદ તેમણે સ્લોટર એન્ડ મે દ્વારા તૈયાર કરાયેલ ‘ધ એક્ટ બોરોઅર્સ ગાઈડ ટુ ધ એલ.એમ.એ.’સ ઇન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ એગ્રીમેન્ટ્સ’ પર આધાર રાખી સામાન્ય રીતે કલમ ૫(૮) અને વિશેષરૂપે સંહિતાની ૫(૮)(એફ) ની ઉત્પત્તિ સમજાવી. ત્યારબાદ તેમણે અનેક ચુકાદાઓ પર આધાર રાખ્યો, જે મુજબ તેમના કહેવા અનુસાર એ સ્પષ્ટ થાય છે કે જ્યારે વાસ્તવિક પરિસ્થિતિ સંપૂર્ણપણે ભિન્ન હોય ત્યારે કાનૂની કલ્પિત વ્યવસ્થા ઘડવામાં આવે છે, અને તેથી જ્યારે કોઈ બાબત મૂળ જોગવાઈ હેઠળ અન્યથા આવરી લેવાતી ન હોય ત્યારે આવી કાનૂની કલ્પિત વ્યવસ્થા દાખલ કરવામાં આવે છે. આ આધાર પર તેમણે દલીલ કરી કે સંહિતાની કલમ ૫(૮) (એફ) માં કરાયેલ સુધારો સ્વભાવથી ભવિષ્યલક્ષી હતો. તેમણે આ દર્શાવવા માટે પણ ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કર્યો કે કોઈ પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની સમયમર્યાદાને બિલ્ડર અને ફાળવણીગ્રાહી વચ્ચેના કરારનું મૂળ તત્વ કદી માનવી ન શકાય, અને આવી સ્થિતિમાં, નિર્દિષ્ટ સમયમર્યાદામાં

ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ સોંપવામાં ન આવે પરંતુ ત્યારબાદ સોંપવામાં આવે, તો બિલ્ડરને ચુકમાં હોવાનું કહી શકાય નહીં. તેમના અનુસાર, કારણ કે સંહિતાની કલમ ૫(૮) એ “મીન્સ એન્ડ ઇન્કલૂઝ્સ” પ્રકારની વ્યાખ્યા જોગવાઈ છે, તે પૂર્ણ છે અને તેથી બાદમાં સુધારા દ્વારા કાનૂની કલ્પિત વ્યવસ્થાના માધ્યમથી કંઈક વધારાનું તેમાં દાખલ કરવું કાયદેસર રીતે અનુમત્ય ગણાય નહીં. શ્રી કૃષ્ણન વેણુગોપાલે વિવિધ સત્તાધિકૃત ગ્રંથોમાંથી ઉતારાઓનો પણ ઉલ્લેખ કર્યો, જેથી એ દર્શાવી શકાય કે સાવકાસ અને શરતી વેચાણ કરારોના સંદર્ભમાં પણ અંતે કલમ ૫(૮) નો સંબંધ માત્ર એવા વ્યવહારો સાથે છે જેમાં નાણાકીય વ્યવસ્થા સંકળાયેલી હોય. તેમણે સંયુક્ત રાજ્ય અમેરિકા ખાતેના ચેપ્ટર ૧૧ બેન્કરપ્સી પ્રોસીડિંગ્સના સંદર્ભ સાથે એ પણ દર્શાવ્યું કે એકવાર કોઈ કંપનીને દેવાળિયા તરીકે કલંકિત કરવામાં આવે અથવા તે દેવાળિયાપણાની પ્રક્રિયામાં ગઈ હોવાનું માનવામાં આવે, ત્યારબાદ પહેલાં કંપની સાથે વ્યવહાર કરતા અનેક વ્યક્તિઓ પોતાને તેમાંથી અલગ કરી લે છે, જેના પરિણામે કંપનીની વ્યવસાય કરવાની શક્તિ ગંભીર રીતે અવરોધાય છે.

૧૧. ત્યારબાદ અરજદારોની તરફેથી રજૂ થયેલી દલીલોનો અંતિમ ભાગ અનેક અન્ય વકીલોની રજૂઆત સ્વરૂપે આગળ વધ્યો, જેમણે અહીં-તહીં થોડો ઉમેરો કર્યો. રિટ અરજદારોમાંના એક માટે હાજર રહેલા શ્રી ભંડારીએ, ‘યુએનસિટ્રાલ લેજિસ્લેટિવ ગાઈડ ઓન ઇન્સોલ્વન્સી લૉ’ (૨૦૦૫) (આગળ

“યુએનસિટ્રાલ લેજિસ્લેટિવ ગાઈડ” તરીકે ઉલ્લેખિત), જે સંહિતાનો આધાર બને છે, અને બેંકરપ્સી લૉ રિફોર્મ્સ કમિટી અહેવાલ (૨૦૧૫) વચ્ચેના તુલનાત્મક વિશ્લેષણનો એક ચાર્ટ રજૂ કર્યો અને દલીલ કરી કે પડકારવામાં આવેલા સુધારાઓ આ યુએનસિટ્રાલ લેજિસ્લેટિવ ગાઈડની અનેક વિશેષતાઓના વિરુદ્ધ જાય છે. તેમણે દલીલ કરી કે, પ્રથમ અને સર્વોપરી, નાણાકીય ઋણદાતાઓ અને કામગીરી આધારિત ઋણદાતાઓ વચ્ચેનો મૂળભૂત ભેદ અવગણવામાં આવ્યો છે. બીજું, તેમણે દલીલ કરી કે ઘરખરીદદારોને, જે મૂળત્વે કામગીરી આધારિત ઋણદાતા છે, નાણાકીય ઋણદાતા તરીકે ગણવાથી સમાન સ્થિતિ ધરાવતા ઋણદાતાઓ સાથે સમતાપૂર્વક વર્તનના સિદ્ધાંતનું ઉલ્લંઘન થાય છે. વધુમાં, યુએનસિટ્રાલ લેજિસ્લેટિવ ગાઈડમાં જણાવાયું છે કે દેવાળિયાપણાની કાર્યવાહી શરૂ થાય તે પહેલાં અસ્તિત્વમાં રહેલા ઋણદાતાઓના અધિકારોને દેવાળિયાપણાના કાયદા દ્વારા માન્યતા આપવી મહત્વપૂર્ણ છે. તેમણે દલીલ કરી કે ઘરખરીદદારને નાણાકીય ઋણદાતા તરીકે ગણવાથી સંહિતા એવા અધિકારો સર્જે છે, જે આવા ઘરખરીદદારને અગાઉ ક્યારેય હતા જ નહીં. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી કે આવા વ્યક્તિઓને ઋણદાતાઓની સમિતિમાં સ્થાન આપીને વાટાઘાટની પ્રક્રિયામાં સામેલ કરવાથી એ સિદ્ધાંતનું ઉલ્લંઘન થાય છે કે, તેમની સંખ્યા અને તેમના વૈવિધ્યસભર હિતોને ધ્યાનમાં લેતાં, તથા કોર્પોરેટ દેવાદાર અંગે કોઈ જાણકારી કે કોઈ વ્યાપારી નિષ્ણાતતા ન હોવા સાથે, તેમને ઋણદાતાઓની સમિતિમાં ભાગ લેવા દેવા જોઈએ નહીં અને દેવા યોગ્ય પણ

નથી. તેમજ, દેવાળિયાપણાનો કાયદો અને અન્ય કાયદાઓનું સુસંગત રીતે અર્થઘટન થવું જોઈએ, પરંતુ જ્યારે સંહિતા એવા મામલાઓમાં લાગુ કરવામાં આવે છે કે જે વાસ્તવમાં રેરા હેઠળ આવવા જોઈએ, ત્યારે તે સુસંગતતા ભંગાય છે. શ્રી ભંડારી પછી શ્રી જે. ગુમાએ દલીલ કરી કે ફાળવણીધારકો/ઘરખરીદદારોને નાણાકીય ઋણદાતા માન્ય ગણી દેવા કરતાં તેઓને કામગીરી આધારિત ઋણદાતા માનવા જોઈએ, જેમાં એવી પરિસ્થિતિઓમાં ઉપલબ્ધ બચાવ દલીલો ઉપલબ્ધ બને. ત્યારબાદ શ્રી પુલકિત દેઓરાએ અમને હિસાબી ધોરણો રજૂ કર્યા, જેમાંથી સ્પષ્ટ થયું કે વિકાસકર્તાઓને ઘરખરીદદારો પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલી અગ્રિમ રકમને હિસાબી દૃષ્ટિએ નાણાકીય દાયિત્વ તરીકે ગણાવી શકાય નહીં અને તેથી આ રીતે કરાયેલા સુધારાઓ ઉપરોક્ત ધોરણોનું ઉદ્ધન કરે છે અને સ્પષ્ટપણે મનમાનીરૂપ બને છે. ઉપરાંત, “દાવો”, “નાણાકીય ઋણ” અને “કાર્યકારી ઋણ” ની વ્યાખ્યાઓનું વિશ્લેષણ કર્યા બાદ, તેમણે દલીલ કરી કે નાણાકીય ઋણ એવું સ્ફટિકૃત દાવો છે જે બાકી અને ચુકવવાનું હોય છે, જ્યારે કામગીરી આધારિત ઋણ માત્ર કરારભંગ પરથી ઉદ્ભવેલો એવો દાવો હોઈ શકે છે જે વિવાદાસ્પદ હોઈ શકે અને તેથી બાકી ગણાતો ન હોય. આ આધાર પર તેમણે દલીલ કરી કે ઘરખરીદદારોને કામગીરી આધારિત ઋણદાતાની શ્રેણીના બદલે નાણાકીય ઋણદાતાની શ્રેણીમાં મૂકવાથી આ ભેદરેખા અસ્પષ્ટ થઈ જશે અને કામગીરી આધારિત ઋણોના કેસમાં રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને ઉપલબ્ધ એક

મહત્વપૂર્ણ બચાવ દલીલ નષ્ટ થઈ જશે. શ્રી કે. પોદ્દાર મારફતે હાજર રહેલા શ્રી રાણા મુખરજીએ દલીલ કરી કે ઘરખરીદદારો નાણાકીય કે કામગીરી આધારિત, એમ પૈકી કોઈપણ ઋણદાતાની શ્રેણીમાં આવશે નહીં અને તેથી તેમને માત્ર રેરા હેઠળ જ આવરી લેવાં જોઈએ, કારણ કે તે રિયલ એસ્ટેટ ઉદ્યોગ સંબંધિત બાબતોનો સંપૂર્ણ સંહિતારૂપ કાયદો છે. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી કે રેરા, સંહિતાની સરખામણીએ વિશેષ અધિનિયમ છે, જ્યારે સંહિતા સામાન્ય અધિનિયમ છે અને તેથી રેરાને પ્રાધાન્ય મળવું જોઈએ. તેમજ,

જો કોડ લાગુ કરવામાં આવે તો રેરા હેઠળ કલ્પાયેલ અધિનિર્ણય પ્રક્રિયા નાબૂદ થઈ જાય, તેથી ગૃહખરીદદારો પર કોડનો અમલ સ્પષ્ટ રીતે મનમાની ગણાય. મેસર્સ કેજરીવાલ અને પી. અગરવાલે દલીલ કરી છે કે તેમના કેસોના તથ્યો મુજબ ફોર્સ મજ્યોર ઘટનાઓ ઘટી હતી, જેના પરિણામે કબજો સોંપી શકાયો નહોતો. તેમણે એ પણ સૂચવ્યું કે વ્યવહારુ દૃષ્ટિકોણથી આવા કેસોમાં એનસીએલટી તેવા બચાવોને વિચારમાં લેતું નથી, જે દર્શાવે કે કબજો સોંપવામાં થયેલો વિલંબ વિકાસકર્તાને આક્ષેપિત કરી શકાય તેમ નથી, અને સંક્ષિપ્ત કાર્યવાહી હોવાને કારણે, ફ્લેટ/ અપાર્ટમેન્ટ સમયસર ન સોંપવામાં વિકાસકર્તાની કોઈ ભૂલ ન હોવા છતાં, તે માત્ર આગળ વધીને કલમ ૭ હેઠળની અરજી સ્વીકારી લે છે. શ્રી એસ. મલ્હોત્રાએ ઉપરોક્ત અહીં અગાઉ નોંધવામાં આવેલી કેટલીક રજૂઆતોનું પુનરાવર્તન કર્યું. શ્રી પી.એસ. બિંદ્રાએ દલીલ કરી કે અમારે સુધારા અધિનિયમનો અમલ માત્ર ભાવિ રીતે જ કરવો

જોઈએ, તે પણ કાં તો ૨૦૧૮થી જ અથવા વધુમાં વધુ વહેલી તકે ૧ ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬થી. તેમણે એ પણ દલીલ કરી કે જો આ અદાલત સુધારા અધિનિયમની વૈધતા કાયમ રાખે, તો તેમના મોકીલોને તેમના મોકીલ અને ફાળવણીધારકો વચ્ચેના કરાર હેઠળ વિવિધ બચાવો ઉપસ્થિત કરવાની મુક્તતા હોવી જોઈએ, અને ફાળવણીધારકો એનસીએલટીના દ્વારા ખટખટાવે તેવી પરિસ્થિતિમાં આ અદાલતે તે બાબત સ્પષ્ટ કરવી જોઈએ.

૧૨. સુશ્રી માધવી દીવાન, વિદ્વાન વધારાના સોલિસિટર જનરલ, સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) પર મક્કમ આધાર રાખીને દલીલ કરી કે સુધારા અધિનિયમ સ્પષ્ટપણે સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) મામલામાં આ અદાલતે નિર્ધારિત કરેલ સિદ્ધાંતના વ્યાપમાં આવશે, જે એ છે કે આર્થિક કાયદેસરતા બાબતે વિધાનમંડળને પૂરતી છૂટ આપવી જરૂરી છે, અને વિધાનમંડળ સદ્ભાવપૂર્વક હાથ ધરે તેવા દરેક પ્રયોગમાં અદાલતે હસ્તક્ષેપ કરવો ન જોઈએ. તેમણે સુધારા અધિનિયમના ઘડતર સુધી દોરી ગયેલ ઇન્સોલ્વન્સી કમિટી રિપોર્ટનો વિશદ ઉલ્લેખ કર્યો અને જણાવ્યું કે ફાળવણીધારકોને નાણાકીય ઋણદાતાઓમાં સમાવેશ કરવાનો સાચો કારણ એ છે કે વાસ્તવમાં તેઓ તે પ્રકલ્પને નાણાં પૂરાં પાડે છે જેમાં અંતે તેમને ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટો આપવામાં આવવાના હોય છે. તેમણે દલીલ કરી કે ડેવલપર અને આવા ફાળવણીધારકો વચ્ચેના કરાર પર એક સરસરી નજર નાખતાં જ જણાશે કે મકાન નિર્માણની દરેક અવસ્થાએ કેટલીક રકમો ચૂકવવાની હોય છે, જેઓ બાદમાં

અપાર્ટમેન્ટો/ફ્લેટોના નિર્માણમાં વપરાશ માટે માનવામાં આવે છે. આ જ બાબત તેમને અન્ય પરિચાલન ઋણદાતાઓથી ભિન્ન બનાવે છે. વધુમાં, પરિચાલન ઋણદાતાઓના કેસમાં તે વ્યક્તિ, જે ડેવલપરના સ્થાને ઉભી હોય છે, માલ વેચે છે અથવા સેવા પ્રદાન કરે છે જેના બદલામાં તેને ચૂકવણી મળવાની હોય છે. ગૃહખરીદદારો/ફાળવણીધારકોના કેસમાં સ્થિતિ સચોટ વિપરીત છે, કારણ કે તેઓ હકીકતમાં પોતાના જ ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોને નાણાં પૂરાં પાડે છે. તેમણે ખૂબ જ ભારપૂર્વક સૂચવ્યું કે કોડ કોઈ વસુલાતી ચંત્રણા નથી તે વાત ક્યારેય ભૂલવી ન જોઈએ. જ્યારે કોઈ ગૃહખરીદદાર એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ આવે છે, ત્યારે જો તેની અરજી સ્વીકારવામાં આવે, તો તેને નજીકના અનુમાનનીય ભવિષ્યમાં પોતાનું નાણાં પરત મળતું નથી અને તેને પંક્તિમાં ઉભા રહી, ક્યારેક તેને બાકી રહેલી રકમનો કોઈ ટકાવારી હિસ્સો આપતી અને/અથવા તેના માટે પ્રકલ્પ પૂર્ણ કરતી રિઝોલ્યુશન પ્લાનનાની અનિશ્ચિતતાઓની રાહ જોવી પડે છે. વિસર્જનની ઘટના બને તો પછી તેને પંક્તિમાં ઉભા રહી જે ઉપલબ્ધ હોય તે જ મેળવવું પડે છે. તેના વિરુદ્ધમાં, ગૃહખરીદદારો/ફાળવણીધારકો રેરા હેઠળની સત્તાઓનો આશરો લઈ શકે છે અને લે છે, જેમાં સ્થાવર મિલકત ડેવલપર તરફથી ભંગ દર્શાવ્યાબાદ તેઓએ ચૂકવેલી સંપૂર્ણ રકમ તથા તે ઉપરના વ્યાજની માંગ કરી શકે છે. આવી સ્થિતિમાં, અરજદારોની તરફેણી હાજર રહેલ વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે જે રીતે ચિત્ર દોર્યું કે ઉતાવળિયા ફાળવણીધારકો દુર્ભાવનાપૂર્વક કોડનો આશરો લઈને ડેવલપર પર

આગોતરી ચુકવેલ રકમ પરત કરવા દબાણ કરે છે, તે સંપૂર્ણપણે અયોગ્ય છે. વધુમાં, એવું કહેવું પણ સર્વથા ખોટું છે કે અત્યંત સક્ષમ કંપનીઓ નુકસાનમાં જશે અને ત્યારબાદ કોડ હેઠળ તેમનું વિસર્જન થશે. હકીકતમાં જો આવી કંપનીઓ સક્ષમ હોય, તો ઋણદાતાઓની સમિતિ એ જ સંચાલન ચાલુ રાખવાનો નિર્ણય લઈ શકે અથવા અન્ય ડેવલપરો પાસેથી રિઝોલ્યુશન પ્લાન ાઓ સ્વીકારવાનો નિર્ણય કરી શકે, જેથી સ્થાયર મિલકત વિકાસ કંપની કાર્યરત સંસ્થા તરીકે ચાલુ રહે. વિસર્જન તો માત્ર અંતિમ ઉપાય છે, જે સુવ્યવસ્થિત રીતે સંચાલિત નિગમિત સંસ્થાઓના કેસમાં ખરેખર ક્યારેય બનતું નથી. તેમણે એન.સી.એલ.ટી. અને એન.સી.એલ.એ.ટી.ના ચુકાદાઓનો વિસ્તૃત ઉલ્લેખ કર્યો, જેમાં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે તે ફાળવણીધારકોને છોડીને જેઓના કરારમાં ડેવલપર દ્વારા નિશ્ચિત માસિક પરતફેરની ખાતરી આપવામાં આવી હતી, અન્ય ફાળવણીધારકોને ન તો પરિચાલન ઋણદાતા અને ન તો નાણાકીય ઋણદાતા માનવામાં આવ્યા, જેના પરિણામે તેમને ભારે કઠિનાઈ વેઠવી પડી. તેમણે અમને કોડની વિવિધ કલમો ફરીથી રજૂ કરી અને દલીલ કરી કે કલમ ૫(૮)(એફ), સ્પષ્ટીકરણ વગર વાંચવામાં આવે તો પણ, તેની સાદી ભાષા મુજબ સ્થાયર મિલકત વિકાસ કરારોનો સમાવેશ કરે છે. આ હેતુ માટે તેમણે “ચુકવણી” ની વ્યાખ્યા પર આધાર મૂક્યો, જેમાં “પ્રતિપૂર્તિ” નો સમાવેશ થાય છે, અને કોલિન્સ ઇંગ્લિશ ડિક્શનરીમાં “ઉધાર લેવું” ની વ્યાખ્યા પર પણ આધાર મૂક્યો, જે આ મુજબ છે: “તત્કાલિક ઉપયોગ માટે

ઉધાર રૂપે નાણાં મેળવવા અથવા સ્વીકારવા, અને ત્યારબાદ ઋણદાતાને નાણાં અથવા તેની સમકક્ષ કોઈ વસ્તુ પરત આપવાનો ઇરાદો રાખવો". આ કેસોના તથ્યોમાં, તેમણે દલીલ કરી કે "સમકક્ષ કોઈ વસ્તુ" એટલે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ થશે. તેમણે "વાણિજ્યિક" ની વ્યાખ્યા પર પણ આધાર મૂક્યો જેથી નફાના તત્વનું મહત્વ દર્શાવી શકાય. તેમણે આ બાબત પર ભાર મૂક્યો કે "નાણાંનું સમયમૂલ્ય" ફાળવણીધારક અને બાંધકામકાર બંને સંદર્ભે હાજર છે, કારણ કે ફાળવણીધારક પૂર્ણ થયેલ ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ માટે જેટલી રકમ ચૂકવવી પડે તે કરતાં ઓછી રકમ ચૂકવે છે; એવી સ્થિતિમાં ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ માટેનું સમગ્ર પ્રતિફળ એકમુષ્ટ અગાઉથી ચૂકવવું પડત, જ્યારે તે નિર્માણાધીન હોય ત્યારે હામાઓરૂપે ચૂકવણી થતી હોય છે

પૂર્ણ થયું. બિલ્ડર સંબંધે, તેમણે દલીલ કરી કે નાણાંના સમયમૂલ્યનો અર્થ ફાળવણાધારકો દ્વારા અગાઉથી આપવામાં આવેલી રકમ હશે, જેનો ઉપયોગ પ્રોજેક્ટમાં ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના બાંધકામને નાણાંકીય સહાય આપવા માટે કરવામાં આવશે. તેમણે આરઈઆરએની કલમ ૧૮ પર પણ ભારે આધાર મૂક્યો, જેથી બતાવી શકાય કે કોઈ વ્યક્તિ નાણાંકીય દેવાદાર ગણાવા માટે એટલું પૂરતું છે કે ફાળવણાધારકના હિતમાં કલમ ૧૮ દ્વારા માન્ય કરવામાં આવેલ ચૂકવણીનો હક અસ્તિત્વમાં હોય, અને તેથી, તે ક્રમે સંહિતાની કલમ ૫(૮) અને કલમ ૩(૧૧)માં સમાવિષ્ટ "નાણાંકીય દેવું" ને "દેવું" સાથે વાંચવામાં આવે ત્યારે તેની વ્યાખ્યામાં આવશે. તેમણે આરઈઆરએની કલમ ૪(૨)(એલ)

(ડી)નો પણ ઉલ્લેખ કરીને તેના પર આધાર મૂક્યો કે વિકાસકર્તાને ફાળવણાધારકો પાસેથી પ્રાપ્ત થયેલી અગાઉથી મળેલી રકમમાંથી ૭૦% રકમ એસ્કો ખાતામાં જમા કરવી ફરજિયાત છે, જેનો ઉપયોગ માત્ર સંબંધિત પ્રોજેક્ટ માટે જ થઈ શકે છે; આથી એ પણ સ્પષ્ટ થાય છે કે કાયદાકીય રીતે પણ અગાઉથી ચુકવાયેલ નાણાં સ્વભાવતઃ નાણાંકીય વ્યવહારના સ્વરૂપના છે. ત્યારબાદ તેમણે ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કરીને દર્શાવ્યું કે જ્યારે કોઈ વિશિષ્ટ જોગવાઈની ઉપકલમોમાંથી એકમાં સ્પષ્ટપણે વિશાળ ભાષાનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો હોય, અને તે સ્વતંત્ર રીતે વાંચવાની છે તથા તેના પૂર્વવર્તી અને અનુવર્તી ભાગો સાથે સંયુક્ત રીતે નહીં, તેવું સ્પષ્ટ થતું હોય, ત્યારે નોંસિટુર અ સોસીઆઈસનો સિદ્ધાંત લાગુ કરી શકાય નહીં. તેમણે આ પણ દર્શાવવા ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કર્યો કે “ડીમ્ડ” શબ્દપ્રયોગનો ઉપયોગ પણ કોઈ નિશ્ચિત બાબત અંગે શંકાને પરે મૂકી દેવા માટે કરવામાં આવે છે, અને દલીલ કરી કે મુખ્ય જોગવાઈમાં જે પહેલેથી જ સમાવિષ્ટ છે તેને વધુ બળ આપવા માટે વિધાનમંડળ દ્વારા સ્પષ્ટીકરણ ઉમેરવામાં આવી શકે છે. તેમણે ઉમેર્યું કે સ્પષ્ટીકરણોમાં સમાવાયેલા ધારિત કાનૂની કલ્પનો કાયદાને અજાણી નથી, અને તેમની દલીલને મજબૂત બનાવવા માટે તેમણે ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કર્યો. તેમણે આ પણ દર્શાવવા ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કર્યો કે જ્યારે “મીન્સ” નો ઉપયોગ “ઈન્કલુડ્સ” થી અલગ રીતે કરવામાં આવે છે, ત્યારે વ્યાખ્યા જોગવાઈ સમાવેશક ગણાય છે; જ્યારે “મીન્સ એન્ડ ઈન્કલુડ્સ” નો ઉપયોગ થાય છે

ત્યારે પરિસ્થિતિ જુદી હોય છે; અને તેથી તેમણે દલીલ કરી કે કલમ ૫(૮) સમાપક નથી, તેથી તેમાં ઘરખરીદદારોની શ્રેણી ઉમેરવામાં આવી શકે. તેમનાં મુજબ, “મીન્સ” અને “ઇન્કલુડ્સ” ને અદાલતો દ્વારા અર્થઘટન કરતાં જે સ્થિતિ ઊભી થાય છે, તે વિધાનમંડળ પોતે જ જોગવાઈમાં સુધારો કરીને તેમાં કોઈ બાબત ઉમેરે, તેનાથી ભિન્ન છે. વિધાનકારી પ્રવૃત્તિને અદાલતોની અર્થઘટનાત્મક પ્રવૃત્તિ સાથે ગૂંચવી શકાય નહીં. ત્યારબાદ તેમણે આરઈઆરએની જોગવાઈઓનો કેટલાક વિસ્તૃત ઉલ્લેખ કરીને દલીલ કરી કે આરઈઆરએ દ્વારા એક સંપૂર્ણ માહિતી ભંડાર ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવ્યું છે, જે માહિતી રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા પોતે જ પૂરી પાડે છે, અને જ્યાંથી, સંહિતા હેઠળની માહિતી ઉપયુક્ત સેવાઓની માફક, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા દ્વારા થયેલી ચૂકના સંબંધિત માહિતી ઉપલબ્ધ થઈ શકે છે. તેમનાં જણાવ્યા મુજબ, તેથી, એનસીએલટી સમક્ષ ફાળવણાધારક દ્વારા તેની કલમ ૭ની અરજીમાં માત્ર આ માહિતી જ રજૂ કરવાની રહેશે, અને રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાનો જવાબ પ્રાપ્ત થયા પછી, પ્રોજેક્ટ સમયસર પૂર્ણ ન થવાથી ચૂકવાપાત્ર વળતર અને/અથવા ફાળવણાધારક દ્વારા ચૂકવાયેલ રકમની પરતફેરના સ્વરૂપમાં રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા ઉપર રકમ બાકી છે કે નહીં, તે સરળતાથી નક્કી કરી શકશે. રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને તેની બચાવમાં એવું કહેવા માટે ખુદ્દું રહેશે કે ફાળવણાધારક તરફથી કોઈ રકમ બાકી અને ચૂકવાપાત્ર નથી, કારણ કે ફાળવણાધારક પોતે જ કરાર સાથે આરઈઆરએ તથા તેના હેઠળ

બનાવાયેલા નિયમો અને વિનિયમોમાં નિર્ધારિત શરતોના ભંગમાં છે. તેમનાં મુજબ, તેથી, એનસીએલટી આવી અરજીઓનો નિકાલ તે જ રીતે કરી શકશે જેમ બેંકો અને નાણાંકીય સંસ્થાઓના મામલાઓમાં કરવામાં આવે છે. તેમણે આ દલીલનું પણ ખંડન કર્યું કે ઘરખરીદદારોને લેણદારોની સમિતિમાં સામેલ કરવાથી લેણદારોની સહકારભાવના અસરગ્રસ્ત થશે; તેમણે કહ્યું કે ઘરખરીદદારો, બેંકો અને નાણાંકીય સંસ્થાઓની જેમ, અને અન્ય પરિચાલન દેવાદારોની વિપરીત, કોર્પોરેટ દેવાદારની સુખાકારી સાથે જીવંત રીતે જોડાયેલા હોય છે, કારણ કે અન્યથા રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ ક્યારેય સાકાર નહીં થાય. કલમ ૨૧(૬એ) અને કલમ ૨૫એ સામે કરવામાં આવેલા પડકારના ખંડનમાં તેમણે કહ્યું કે અધિકૃત પ્રતિનિધિએ લેણદારોની સમિતિમાં કેવી રીતે મત આપવો તે અંગે પ્રારંભિક વ્યવહાર મુશ્કેલીઓ હોઈ શકે, પરંતુ તેમણે જણાવ્યું કે વિધાનમંડળ આ અડચણોને દૂર કરવાની પ્રક્રિયામાં છે અને તેમણે તાજેતરમાં સંસદ દ્વારા હમણાં જ પસાર કરવામાં આવેલા ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્કરપ્સી કોડ (સુધારા) વિધેયક, ૨૦૧૮નો ઉલ્લેખ કર્યો. તેમણે આ પણ દલીલ કરી કે ઘરખરીદદારો પોતે જ કોઈ પ્રોજેક્ટને ૧૦૦% સુધી નાણાંકીય સહાય આપી શકે છે, અને જો તેઓ કોઈ પ્રોજેક્ટને ૧૦૦% નાણાંકીય સહાય આપે, તો તેમને નાણાંકીય દેવાદાર તરીકે માન્યતા આપવામાં ન આવે ત્યાં સુધી સંહિતા કાર્ય કરી શકશે નહીં, કારણ કે તેઓ નાણાંકીય અથવા પરિચાલન દેવાદાર ન ગણાતા હોય તો લેણદારોની સમિતિ ક્યારેય રચી શકાશે જ નહીં; અને આ હેતુ માટે

તેમણે સંહિતાની કલમ ૨૧(૮)ના પરંતુકને, ભારતની ઇન્સોલ્વન્સી એન્ડ બેન્ક્રપ્સી બોર્ડ (કોર્પોરેટ વ્યક્તિઓ માટે ઇન્સોલ્વન્સી નિવારણ પ્રક્રિયા) વિનિયમો, ૨૦૧૬ના વિનિયમ ૧૬ સાથે વાંચીને, તેના પર આધાર મૂક્યો. તેથી તેમણે દલીલ કરી કે હકીકતના મુદ્દે, જો રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટોના ફાળવણાધારકોને લેણદારોની સમિતિની બહાર રાખવામાં આવે, તો તે પોતે જ સ્પષ્ટપણે મનસ્વી ગણાશે, કારણ કે મોટાભાગના કેસોમાં તેઓ પ્રોજેક્ટને ઓછામાં ઓછા ૫૦% સુધી, અને ક્યારેક ૧૦૦% સુધી, નાણાંકીય સહાય આપે છે. તેમણે આ પણ જણાવ્યું કે દરેક પ્રોજેક્ટ સામાન્ય રીતે એક ‘સ્પેશિયલ પર્પઝ વ્હીકલ’ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવે છે, જે પોતે જ એક સ્વતંત્ર કોર્પોરેટ સત્તામંડળ હોય છે, અને તેથી ઘણા પ્રોજેક્ટો માટે વિશાળ નાણાં લાવનાર સંચાલન અસ્થિર થઈ જશે અને તેને તમામ પ્રોજેક્ટોમાં બદલવામાં આવશે એવો ભય આધારહીન છે.

૧૩. શ્રી તુષાર મહેતા, ભારતના વિદ્વાન સોલિસિટર જનરલે, સુશ્રી માધવી દીવાન, વિદ્વાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલની વિગતવાર દલીલોને મોટા ભાગે સમર્થન આપ્યું હતું અને તે જ દલીલોને વિવિધ ચુકાદાઓ અને અધિકૃત નિર્ધારોનો ઉલ્લેખ કરીને વધુ મજબૂત બનાવી હતી. તેમના મત મુજબ પણ, રિપસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં આર્થિક વિધાન અને આ ક્ષેત્રમાં પ્રયોગના પ્રશ્ને વિધાનમંડળને પૂરતી સ્વતંત્રતા અપાઈ છે, તે હકીકતને જોતા, રિપસ રિબન્સ

(ઉપરોક્ત) પોતે જ સુધારા અધિનિયમ સામે ઉઠી શકતા બધા સંવિધાનિક પડકારોનો ઓછા-વત્તા પ્રમાણમાં સંપૂર્ણ જવાબ છે.

૧૪. ત્યારબાદ વ્યક્તિગત કેસોમાં ફાળવણીધારકો તરફથી અનેક વકીલો હાજર થયા. આ વકીલોએ એન.સી.એલ.ટી. અને એન.સી.એલ.એ.ટી.ના આદેશો, ગ્રાહક મંચોના ચુકાદાઓ તથા વડી અદાલતના ચુકાદાઓનો વ્યાપક ઉલ્લેખ કરીને દલીલ કરી કે ગ્રાહક મંચો તથા રેરા હેઠળની સત્તાઓ ફાળવણીધારકો માટે કોઈ અર્થપૂર્ણ ઉપાય જ નથી. તેમના કહેવા મુજબ, વિવિધ રાજ્યો દ્વારા નિયમોમાં રાખવામાં આવેલી ખામીઓના કારણે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ દ્વારા કરવામાં આવતા એકતરફી કરારો, રેરા અમલમાં આવ્યા પછી પણ, ફાળવણીધારક અને રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા વચ્ચેના સંબંધને નિયંત્રિત કરતા રહ્યા છે. ઉદાહરણ તરીકે, ‘પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર’ની વ્યાખ્યામાં પ્રોજેક્ટના (અથવા પ્રોજેક્ટના ભાગોના) આંશિક પૂર્ણતા પ્રમાણપત્રોને પણ સામેલ કરવામાં આવ્યા છે, જેથી રેરા અમલમાં આવતાં પહેલાં રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને આપવામાં આવેલ આવા આંશિક પ્રમાણપત્રોના આધારે રેરાની જોગવાઈઓ અમલયોગ્ય ન રહે. વધુમાં, એવું પણ દર્શાવવામાં આવ્યું કે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ આ દલીલ કરવામાં સફળ રહ્યા છે કે હવે, ફાળવણીધારકોના સંબંધમાં, રેરાએ ગ્રાહક મંચોના દ્વાર બંધ કરી દીધા છે; અને તે માટે એવા સ્થગિતી આદેશોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો કે જેના કારણે લાંબા સમય સુધી ગ્રાહક મંચો તેમની સમક્ષ ફાળવણીધારકો દ્વારા દાખલ

કરાયેલા કેસોમાં આગળ વધવા અસમર્થ રહ્યા, જ્યાં સુધી રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ આયોગે અંતે એવો નિર્ણય ન આપ્યો કે ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ હેઠળનો ઉપાય રેરા હેઠળ પ્રદાન કરાયેલા ઉપાયોની ઉપરોક્ત સાથેનો વધારાનો ઉપાય હતો અને વધારાનો ઉપાય તરીકે ચાલુ રહ્યો હતો. તેમણે એ પણ દર્શાવ્યું કે રેરા હેઠળની સત્તાઓ પોતે જ ફાળવણીધારકોને એકથી બીજા મંચે ધકેલતી હતી; જેમ કે, જ્યારે કોઈ ફાળવણીધારક રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ સમક્ષ જઈ વિકાસકર્તાઓ વિરુદ્ધ આદેશ મેળવી લેતો, ત્યારે કેટલાક અપીલીય ટ્રિબ્યુનલના આદેશો દ્વારા એ આદેશો રદબાતલ કરી દેવામાં આવતા, એમ કહીને કે આવા વિવાદોનો નિર્ણય તો માત્ર નિર્ણયકારી અધિકારી જ કરી શકે અને તેથી તેઓને તેની પાસે મોકલવા જોઈએ. અલગ રીતે, આ દલીલના જવાબમાં કે કલમ ૭ની અરજી સ્વીકારવામાં આવે તો તે કોર્પોરેટ દેવાદારના સંચાલન માટે ઘાતક સાબિત થશે, અને એક જ ફાળવણીધારક કોર્પોરેટ દેવાદારના સંચાલનને, માત્ર કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા હાથ ધરાયેલા પ્રોજેક્ટને જ નહીં, અસ્થિર કરી શકે, તેમણે દર્શાવ્યું કે સંહિતા હેઠળનો કઠોર પ્રહાર પૂર્વવર્તી સંચાલન પર થાય તે પહેલાં એવા ૫ તબક્કાઓ હતા, જેમાં રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા સંબંધિત ફાળવણીધારક સાથે સમાધાન કરી શકે. તેમણે દર્શાવ્યું કે સમાધાનો નીચે મુજબના તબક્કાઓએ થયા છે: (૧) કલમ ૭ની નોટિસના તબક્કે જ, રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા દ્વારા જવાબો દાખલ કરવામાં આવે તે પહેલાં; (૨) એન.સી.એલ.ટી. કલમ ૭ની અરજી પર નોટિસ જારી કરે

ત્યારબાદ અને સ્વીકાર પહેલાં; (૩) સુનાવણી બાદ અને બાબત સ્વીકારવાનો આદેશ થાય તે પહેલાં; (૪) સ્વીકાર પછી અને ઋણદાતાઓની સમિતિની નિમણૂક પહેલાં, જ્યાં એન.સી.એલ.ટી. તથા એન.સી.એલ.એ.ટી. બંને સમાધાનને મંજૂરી આપવા માટે તેમની અંતર્નિહિત સત્તાનો ઉપયોગ કરે છે; અને (૫) ઋણદાતાઓની સમિતિ રચાઈ ગયા પછી પણ, જ્યાં સંહિતાની કલમ ૧૨એ હેઠળ ૮૦% ઋણદાતાઓની સંમતિથી સમાધાન થઈ શકે. આ આધારે, તેમણે દર્શાવ્યું કે કોર્પોરેટ દેવાદારના સંચાલન પર કઠોર પ્રહાર થાય તેનાથી ઘણું પહેલાં, વ્યક્તિગત ફાળવણીધારક સાથે સમાધાન કરવા માટે કોર્પોરેટ દેવાદારના સંચાલનને આ બધી તક આપવામાં આવે છે, અને તેથી સંવિધાનના અનુચ્છેદ ૧૪, ૧૮(૧)(જી) અથવા ૩૦૦-એનો કોઈ વાસ્તવિક ભંગ થતો નથી. તેમણે વધુમાં દલીલ કરી કે ડિફોલ્ટના અસ્તિત્વની ખાતરી કરવા માટે એન.સી.એલ.ટી.ને ૧૪ દિવસનો સમય આપતી સંહિતાની કલમ ૭(૪)ની જોગવાઈ નિર્દેશાત્મક છે, ફરજિયાત નથી, જેમ કે સુરેન્દ્ર ટ્રેડિંગ કંપની વિ. જુગ્ગીલાલ કમલાપત જૂટ મિલ્સ કંપની લિમિટેડ અને અન્ય, ૨૦૧૭(૧૬) એસ.સી.સી. ૧૪૩ માં ઠરાવવામાં આવ્યું છે. તેમણે રેરાની પૃષ્ઠભૂમિનો આધાર લઈને ઉત્કટ વિનંતી કરી કે જો આ હિતલક્ષી સુધારાઓ રદ કરવામાં આવે, તો તેઓ ફરી એ જ સ્થિતિમાં પહોંચી જશે જેમાં તેઓ અન્ય પગલાં અમલમાં આવે તે પહેલાં હતા, અને જેઓ હકીકતમાં તેમને રાહત આપવામાં સફળ થયા નથી.

આર્થિક બાબતોમાં પ્રયોગ કરવાની વિધાનમંડળની હકદારી

૧૫. સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં, આ અદાલતે, અન્ય અનેક બાબતો સાથે, પરિષદ ૧૭ થી ૨૪ માં વિવિધ અમેરિકન નિર્ણયોના ઉલ્લેખ સાથે, એ મુદ્દો વિશેષરૂપે સ્પષ્ટ કર્યો હતો કે, જ્યારે આર્થિક કાયદેસર વ્યવસ્થા સંબંધિત વિધાનની વાત આવે છે, ત્યારે વિધાનમંડળને કાર્યક્ષેત્રમાં પૂરતી મુક્તિ આપવી આવશ્યક છે. આવા કેસોમાં ઊભા થતા બંધારણીય માન્યતાના અનુમાનથી અલગ પાડા, આર્થિક પસંદગીઓમાં વિધાનમંડળના નિર્ણયને અદાલતો દ્વારા નિશ્ચિત હદ સુધી આદર અને સ્વીકાર આપવો જરૂરી છે. ઉક્ત ચુકાદાના પરિષદ ૧૨૦ માં, આ અદાલતે આ રીતે ઠરાવ્યું હતું:

“ ૧૨૦. ઇન્સોલ્વન્સી કોડ એ એવું વિધાન છે, જે આર્થિક વિષયોને સ્પર્શે છે અને વિશાળ અર્થમાં દેશની સમગ્ર અર્થવ્યવસ્થાને પાડા આવરી લે છે. અગાઉના પ્રયોગો, જેમ કે આપણે જોયું છે, વિવિધ વિધાનોના પરિપ્રેક્ષ્યમાં નિષ્ફળ ગયા હતા, અને “અજમાયશ” ના પરિણામે વારંવાર “ભૂલો” સર્જાતાં, અંતે કોડના અધિનિયમન તરફ દોરી ગયા. અરજદારો દ્વારા દર્શાવવામાં આવેલી કહેવાતી ખામીઓ અને અસમાનતાઓના આધારે નહીં પરંતુ તેની જોગવાઈઓના સર્વસામાન્ય સ્વરૂપના આધાર પર જોવામાં આવે તો, કોડમાં સમાયેલ પ્રયોગ બંધારણીય કસોટી પર ખરો ઊતરે છે. આર્થિક બાબતોમાં પ્રયોગશીલતાને અટકાવવી એ અત્યંત ગંભીર જવાબદારી છે, અને પ્રયોગ કરવાનો અધિકાર નકારવાથી રાષ્ટ્ર માટે ગંભીર પરિણામો ઊભા થાય છે. અમે એ પાડા જોયું છે કે, આ હેતુસર રચવામાં આવેલી નિષ્ણાત

સમિતિઓ દ્વારા કેન્દ્ર સરકાર કોડના અમલ પર નજર રાખી રહી છે. કોડ અમલમાં આવ્યો ત્યારથીના ટૂંકા ગાળામાં કોડમાં તેમજ તેના હેઠળ બનેલા અધિનસ્ત વિધાનમાં પણ સુધારાઓ કરવામાં આવ્યા છે. આ પ્રક્રિયા એક સતત ચાલતી પ્રક્રિયા છે, જેમાં અરજદારો સહિત તમામ હિતધારકોનો સમાવેશ થાય છે.” આ પૃષ્ઠભૂમિમાં સુધારા અધિનિયમ સામેના બંધારણીય પડકારનો નિર્ણય કરવો પડશે.

૨૦૧૮ ના ઈન્સોલ્વન્સી કોડ (બીજા સુધારા) અધિનિયમનું અસ્તિત્વનું કારણ

૧૬. કોડ હેઠળ ગૃહખરીદદારોને નાણાકીય લેણદારો તરીકે વર્ગીકૃત કરવું વિધાનમંડળને શા માટે યોગ્ય લાગ્યું તે સમજવામાં દિવાલિયાપણું સમિતિનો અહેવાલ અત્યંત મહત્વનો છે. ઉક્ત દિવાલિયાપણું કાયદા સમિતિ દ્વારા કરવામાં આવેલી ભલામણો અહીં નીચે પૂર્ણરૂપે દર્શાવવામાં આવે છે: “કોડમાં અને સંબંધિત અધિનસ્ત

કાયદેસર જોગવાઈ

૧. વ્યાખ્યાઓ

નાણાકીય ઋણ

૧. કોડની કલમ ૫(૮) ‘વિત્તીય દેવું’ની વ્યાખ્યા એવી રીતે કરે છે કે તેનો અર્થ એવું દેવું, વ્યાજ સહિત, જો કોઈ હોય તો, જે નાણાના

સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે વિતરણ કરવામાં આવ્યું હોય અને તેમાં અન્ય બાબતો ઉપરાંત વ્યાજની ચુકવણી સામે લીધેલી રકમ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. સમિતિનું ધ્યાન કોડ હેઠળ બાંધકામાધીન એપાર્ટમેન્ટોના ખરીદદારો (“ હોમ બાયર્સ ”)ની દેવાદારો તરીકેની સ્થિતિ અંગે રહેલી નોંધપાત્ર ગૂંચવણ તરફ દોરવામાં આવ્યું હતું. અનેક ચુકાદાઓએ તેમને ‘વિત્તીય’ કે ‘પરિચાલનાત્મક’ દેવાદારોની વ્યાખ્યામાં આવતાં નથી એમ વર્ગીકૃત કર્યા છે. એક વિશિષ્ટ મામલામાં, કરારમાં રહેલી આશ્વાસિત વળતર યોજનાને કારણે તેમને ‘વિત્તીય દેવાદારો’ તરીકે વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યા હતા, જેમાં એવી વ્યવસ્થા હતી કે એપાર્ટમેન્ટોના વેચનાર દ્વારા મિલકતનો કબજો સોંપવામાં આવે ત્યાં સુધી હોમ બાયર્સને ‘આશ્વાસિત વળતર’ ચૂકવવામાં આવશે એવી સંમતિ હતી. એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે આવી લેવડદેવડ ઋણના સ્વરૂપની હતી અને કોડ હેઠળ ‘વિત્તીય દેવું’ બને છે. અ

અનિલ મહિંદ્રુ અને અન્ય વિ. અર્થ ઓર્ગેનિક્સ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર માં સમાન ચુકાદો આપવામાં આવ્યો હતો. પરંતુ નોંધવું આવશ્યક છે કે આ ચુકાદાઓ ઘર ખરીદદારો અને વેચનાર વચ્ચેના કરારોની શરતોને ધ્યાનમાં રાખીને આપવામાં આવ્યા હતા અને તે તથ્યવિશેષ આધારિત છે. વધુમાં, આઈ.બી.બી.આઈ. એ “નાણાકીય અથવા કાર્યકારી લેણદારો સિવાયના લેણદારો” માટે દાવાનું પ્રારૂપ બહાર પાડ્યું હતું, જેનાથી એવો સંકેત

મળતો હતો કે ઘર ખરીદદારો ન તો નાણાકીય લેણદારો છે અને ન તો કાર્યકારી લેણદારો.

૧. ૨ ગૃહ ખરીદદારોને ‘નાણાકીય’ અથવા ‘કાર્યકારી’ લેણદારોની વ્યાખ્યા પૈકી કોઈ એકમાં પણ સામેલ ન કરવાથી ચિંતાનો વિષય ઊભો થઈ શકે છે, કારણ કે તેથી તેઓ, પ્રથમ, નિગમ દિવાળિયાપણું નિવારણ પ્રક્રિયા (“ સીઆઈઆરપી ”) શરૂ કરવાનો અધિકાર; દ્વિતીય, લેણદારોની સમિતિ (“ સીઓસી ”)માં સ્થાન મેળવવાનો અધિકાર; અને તૃતીય, રિઝોલ્યુશન પ્લાનના હેઠળ ઓછામાં ઓછું લિક્વિડેશન મૂલ્ય પ્રાપ્ત કરવાની ખાતરીથી વંચિત થાય છે. ચિત્રા શર્મા વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા અને બિઝ્ઝ ચેટરજી વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા જેવા તાજેતરના કેસોએ માનનીય સર્વોચ્ચ અદાલતનો કોડ હેઠળ ગૃહ ખરીદદારોના હકોના સંરક્ષણ બાબતનો અભિગમ દર્શાવ્યો છે, કારણ કે તેમની વર્તમાન સ્થિતિ પ્રતિકૂળ છે.

૧. ૩ મુદ્દાને સંપૂર્ણ રીતે સમજવા માટે, ભારતીય સ્થાવર મિલકત ક્ષેત્રની વિશિષ્ટતા પ્રકાશિત કરવી અનિવાર્ય છે. બાંધકામાધીન એપાર્ટમેન્ટોના પૂર્ણતામાં વિલંબ એક સામાન્ય ઘટના બની ગયો છે અને નોંધો દર્શાવે છે કે ભારત સરકારના આંકડાશાસ્ત્ર અને કાર્યક્રમ અમલીકરણ મંત્રાલય દ્વારા નિરીક્ષિત ભારતમાં ૭૮૨ બાંધકામ પ્રકલ્પોમાંથી કુલ ૨૧૫ પ્રકલ્પોમાં વિલંબ થયો છે, જેમાં સમયવધારો ૧ થી ૨૬૧ મહિના સુધીનો છે.

એસોસિયેટેડ ચેમ્બર્સ ઓફ કોમર્સ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રી ઓફ ઇન્ડિયા દ્વારા પ્રકાશિત બીજા એક અભ્યાસમાં જાણવા મળ્યું હતું કે ડિસેમ્બર ૨૦૧૬ સુધી ૧૪ રાજ્યોમાં ૮૨૬ ગૃહનિર્માણ પ્રકલ્પો નિયત સમયપત્રક કરતાં પાછળ ચાલી રહ્યા છે. વધુમાં, સમિતિએ એ વાત સાથે સહમતિ વ્યક્ત કરી હતી કે ઘરખરીદદાર કરારો હેઠળ એકત્રિત કરવામાં આવેલી રકમો નોંધપાત્ર પ્રમાણની હોય છે, જે ભવિષ્યમાં કોઈ સંપત્તિના બાંધકામ માટે નાણાંકીય વ્યવસ્થામાં યોગદાન આપે છે.

૧. ૪ સંહિતાની કલમ ૫(૮) હેઠળ ‘નાણાકીય ઋણ’ની વર્તમાન વ્યાખ્યામાં “સમાવે છે” એવા શબ્દોનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, તેથી ઉદાહરણરૂપ દર્શાવવામાં આવેલા નાણાકીય ઋણોના પ્રકારો સંપૂર્ણ નથી. “નાણાના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિક્ષણ વિરુદ્ધ ચૂકવવામાં આવેલ” એવો શબ્દસમૂહ સંહિતા હેઠળ માત્ર ગણતરીના થોડાંક કેસોમાં જ અર્થઘટનાનો વિષય બન્યો છે. “સમયમૂલ્ય” એવા શબ્દોનો અર્થ એવી ભરપાઈ અથવા કિંમત તરીકે કરવામાં આવ્યો છે, જે તે સમયગાળાને બદલ ચૂકવવામાં આવે છે, જેઅવધિ માટે નાણાં ચૂકવવામાં આવ્યા હોય. આ નાણાં પર ચૂકવવામાં આવતા વ્યાજના સ્વરૂપમાં હોઈ શકે છે, અથવા ચુકવણીમાં ડિસ્કાઉન્ટના પરિબળને ગણવામાં લેવાના સ્વરૂપમાં હોઈ શકે છે.

૧. ૫ ઘરખરીદદારો અને નિર્માતાઓ વચ્ચેના કરારોની વિવિધ નાણાકીય શરતો તથા ઘરખરીદદારો દ્વારા નિર્માતાઓને કરવામાં આવેલ ચૂકવણીઓના ઉપયોગની રીતની સમીક્ષા કરતાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે આ કરાર ભવિષ્યમાં બાંધવામાં આવનાર ઈમારતના હસ્તાંતરણ માટે ઘરખરીદદાર દ્વારા નાણાંની ચૂકવણી કરવાનો છે. નાણાંની ચૂકવણી ભવિષ્યની સંપત્તિ સંબંધે કરવામાં આવે છે, અને આવા કરારો સામાન્ય રીતે ૪-૫ વર્ષ અથવા તેથી વધુ સમયગાળો આવરી લે છે. સમિતિએ વિચારણા કરી હતી કે આ રીતે એકત્રિત કરાયેલ રકમોનો ઉપયોગ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટને નાણાકીય સહાય પૂરી પાડવાના સાધન તરીકે થાય છે, અને તેથી તે હકીકતમાં નાણાં એકત્રિત કરવાની રીત છે, અને પ્રોજેક્ટ નિષ્ફળ જતા, નાણાંના સમયમૂલ્યના આધાર પર રકમ પરત કરવામાં આવે છે. કલમ ૫(૮)(એફ) ના સાદા વાંચનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે તે એવો અવશિષ્ટ પ્રવેશ છે, જે અન્ય કોઈ પ્રવેશ હેઠળ આવરી ન લેવાયેલા ઋણ વ્યવહારોને આવરી લે છે, અને આ પ્રવેશનો સાર એ છે કે “રકમ એવી લેવડદેવડ હેઠળ ઉઠાવવામાં આવી હોવી જોઈએ, જેને ઉધાર લેવાના વ્યાવસાયિક પ્રભાવ હોય.” આ પ્રવેશમાં પોતે જ એક ઉદાહરણ ઉદ્દેખિત કરવામાં આવ્યું છે, એટલે કે ફોરવર્ડ વેચાણ અથવા ખરીદી કરાર. ફોરવર્ડ વેચાણ અથવા ખરીદી કરારને નાણાકીય કરારનું સ્વરૂપ ધરાવતો માનવાનો અર્થઘટન નિખિલ મહેતા એન્ડ સન્સ

(એચ.યુ.એફ.) વિ. એ.એમ.આર. ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર લિમિટેડ ના કેસમાં કરવામાં આવેલ એક અવલોકનમાંથી આંકી શકાય છે:

“નિર્ધારિત અવધિના અંતે ઉત્પાદન વેચવા માટેનો ફોર્વર્ડ કરાર નાણાકીય કરાર નથી. મૂળભૂત રીતે તે નિર્ધારિત માલના વેચાણ માટેનો કરાર છે. એ સાચું છે કે ક્યારેક નાણાકીય વ્યવહારો દેખાવમાં વેચાણ અને પુનઃખરીદી તરીકે પુનઃરચિત કરવામાં આવે છે. કોઈપણ પુનઃખરીદી અને રિવર્સ રેપો વ્યવહારનો ક્યારેક નાણા ઉપાડવા માટેના સાધન તરીકે ઉપયોગ કરવામાં આવે છે. આ સ્વરૂપના વ્યવહારમાં કોઈ એકમને કોઈ સંપત્તિ સામે પ્રવાહિતા જરૂરી હોઈ શકે છે અને તેના બદલામાં નાણાં પૂરા પાડનાર તેને ફોર્વર્ડ કરાર દ્વારા પાછું વેચે છે. બે કિંમતો વચ્ચેનો તફાવત નાણાં પૂરા પાડનારને મળતા વળતરના દરને સૂચવે છે.” (ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૧. ૬ તેથી, આગોતરા વેચાણ અથવા ખરીદીના તમામ વ્યવહારો નાણાકીય વ્યવહારો નથી, પરંતુ જો તેઓ નાણાં એકત્રિત કરવા માટેના સાધન અથવા ઉપાય તરીકે રચાયેલા હોય, તો તેમાં કોઈ શંકા નથી કે આ રીતે ઉઠાવવામાં આવેલી રકમને કલમ ૫(૮)(એફ) હેઠળ નાણાકીય ઋણ તરીકે વર્ગીકૃત કરી શકાય. સમાનતા દોરીને કહીએ તો, ઘર ખરીદદારોના કિસ્સામાં, ઘર ખરીદદારોના કરારો હેઠળ ઉઠાવવામાં આવેલી રકમ હકીકતમાં નાણાં એકત્રિત કરવાની હેતુસર હોય છે અને તે નાણાં એકત્રિત

કરવાનો ઉપાય છે. તેથી, સમિતિએ એ સ્પષ્ટ કરવું યોગ્ય માન્યું કે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ ઘર ખરીદદાર પાસેથી ઉઠાવવામાં આવેલી આવી રકમ કલમ ૫(૮)ની પ્રવેશિકા (એફ) હેઠળ આવે છે.

૧. ૭ વધુમાં, નોંધવા યોગ્ય છે કે ઘરખરીદદારો દ્વારા તેમની ખરીદી માટે અગાઉથી આપવામાં આવતી રકમ સામાન્ય રીતે બહુ ઊંચી હોય છે, અને કબજાનું હસ્તાંતરણ આપવામાં વારંવાર થતો વિલંબ તેથી અત્યંત વ્યાપક અસર પેદા કરી શકે છે. ઉદાહરણરૂપે, ચિત્રા શર્મા વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા માં, ઘરખરીદદારોને બાકી રહેલા દેવાનો જથ્થો, જે તેમણે અગાઉથી ચૂકવેલ રકમ તરીકે આપ્યો હતો, તે આઈ.એન.આર. પંદર હજાર કરોડ હોવાનું દાવો કરવામાં આવ્યું હતું, જે બેંકોને બાકી રહેલી રકમ કરતાં વધુ હતું. તેમ છતાં, બેંકો આ સંહિતા હેઠળ વધુ અનુકૂળ સ્થિતિમાં છે કારણ કે તેઓ નાણાકીય લેણદારો છે. વધુમાં, સામાન્ય પ્રથા એવી છે કે આ કરારો બાંધકામ કંપનીઓ દ્વારા એકતરફી રીતે ઘડવામાં આવે છે અને તેમાં ઘરખરીદદારોને બહુ ઓછી અથવા કોઈ કહેવાની તક હોતી નથી. એવા કરારની અંદરની તકનિકી બાબતોના આધાર પર, જેના વિષે એવો લેણદાર વાટાઘાટ કરવાની શક્તિ ધરાવતો ન હોઈ શકે, લેણદારોના કોઈ વર્ગને અધિકારથી વંચિત કરવું, સંહિતાની ભાવના સાથે સુસંગત ન હોઈ શકે.

૧. ૮ સમિતિએ આ બાબત પણ ચર્ચા હતી કે સંહિતાની કલમ ૩૦(૨) (ઈ) માં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે પ્રસ્તાવિત તમામ રિઝોલ્યુશન

પ્લાન ાઓ અમલમાં રહેલા કાનૂનની કોઈપણ જોગવાઈનું ઉદ્ધંધન કરતી ન હોવી જોઈએ, અને તેથી, રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ (" આરઈઆરએ ") ની જોગવાઈઓનું પાલન કરવું આવશ્યક રહેશે અને સંહિતા હેઠળની રિઝોલ્યુશન પ્લાન ાઓ ઉક્ત કાનૂનને અનુરૂપ હોવી જોઈએ.

૧.૮. અંતે, સમિતિએ એવો નિષ્કર્ષ કર્યો કે 'નાણાકીય ઋણ' ની વર્તમાન વ્યાખ્યા રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ ઘર ખરીદનારાઓ/ફાળવણીપ્રાપ્તો પાસેથી ઉઠાવવામાં આવેલી રકમોને સમાવેશ કરવા માટે પૂરતી છે, અને તેથી, તેઓને સંહિતા હેઠળ નાણાકીય લેણદારો તરીકે ગણવા યોગ્ય છે. તેમ છતાં, ઉદ્ભવેલ ગેરસમજ અને કરવામાં આવતી વિવિધ અર્થઘટનાઓને ધ્યાનમાં લેતાં, આ તબક્કે સંહિતાની કલમ ૫(૮) (એફ) માં એક સ્પષ્ટીકરણ ઉમેરવાથી એવા લેણદારો નાણાકીય લેણદારોની વ્યાખ્યામાં આવે છે તે સ્પષ્ટપણે દર્શાવવું વિવેકપૂર્ણ બની શકે. અનુરૂપ રીતે, સીઆઈઆરપીમાં, તેઓ સી.ઓ.સી. નો ભાગ બનશે અને આ અહેવાલના પરિષેદ ૧૦ માં નિર્દિષ્ટ રીતથી તેમનું પ્રતિનિધિત્વ કરવામાં આવશે, અને લિક્વિડેશનની સ્થિતિમાં, તેઓ કલમ ૫૩ હેઠળની લિક્વિડેશન વોટરફોલમાં સંબંધિત નોંધ હેઠળ આવશે. સમિતિએ એ બાબતે પણ સંમતિ દર્શાવી કે સંહિતા હેઠળની રિઝોલ્યુશન પ્લાન ાઓ આરઈઆરએ જેવી લાગુ પડતી કાનૂની જોગવાઈઓને

અનુરૂપ હોવી જ જોઈએ, જેનું અર્થઘટન સંહિતાની કલમ ૩૦(૨)(ઈ) દ્વારા થઈ શકે. નોંધનીય છે કે ઘર ખરીદનારાઓના ઉપરોક્ત ઉપચારને લઈને સમિતિમાં બહુમતી સમર્થન હતું. તેમ છતાં, સમિતિના કેટલાક સભ્યો, અર્થાત્ શ્રી શાર્દુલ શ્રોફ, શ્રી સુદર્શન સેન અને શ્રી બી. શ્રીરામ, આ મુદ્દે ભિન્ન મત ધરાવતા હતા.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો છે)

૧૭. જ્યારે અનેક વ્યક્તિઓનું એક અધિકૃત પ્રતિનિધિ દ્વારા પ્રતિનિધિત્વ થઈ શકે તેવી પદ્ધતિ ઘડવાની બાબત આવી, ત્યારે ઇન્સોલ્વન્સી લો કમિટીએ નીચે મુજબ નિષ્કર્ષ આપ્યો:

૧૦.૮ ઉપરોક્ત વિચારવિમર્શના પ્રકાશમાં, સમિતિએ એવું માન્યું કે સંહિતામાં એવી પદ્ધતિની જોગવાઈ કરવી આવશ્યક છે કે જેના દ્વારા સુરક્ષા ધારકો, થાપણ ધારકો તથા નાણાકીય ઋણદાતાઓના અન્ય તમામ વર્ગો, જેઓની સંખ્યા નિર્ધારિત મર્યાદાથી વધારે હોય, તેમની બેઠકોમાં અધિકૃત પ્રતિનિધિ મારફતે પ્રતિનિધિત્વ ફરજિયાત બને. આ કાર્ય સંહિતાની કલમ ૨૧ માં નવી જોગવાઈ ઉમેરીને કરી શકાય છે. એવો પ્રતિનિધિ અથવા તો આવા ઋણદાતાઓના ઋણ કરારની શરતો હેઠળ નિયુક્ત ટ્રસ્ટી અથવા પ્રતિનિધિ હોઈ શકે, અન્યથા નાણાકીય ઋણદાતાઓના પ્રત્યેક આવા વર્ગ માટે એન.સી.એલ.ટી. દ્વારા દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક નિયુક્ત કરી શકાય. વધુમાં,

એવો પ્રતિનિધિ સંબંધિત નાણાકીય ઋણદાતાઓના વર્ગની તરફથી કાર્ય કરશે અને બેઠકોમાં હાજરી આપશે તથા પ્રત્યેક નાણાકીય ઋણદાતાના મતહિસ્સાની હદ સુધી અને તેમની સૂચનાઓ અનુસાર તેમની તરફથી મતદાન કરશે. નાણાકીય ઋણદાતાઓના અધિકૃત પ્રતિનિધિ દ્વારા પૂરતું પ્રતિનિધિત્વ સુનિશ્ચિત કરવા માટે, આવા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓના અધિકારો અને ફરજો નિર્ધારિત કરતી વિશિષ્ટ જોગવાઈનો સમાવેશ કરવામાં આવી શકે. વધુમાં, ઋણદાતાઓની સંખ્યાને લગતી આવશ્યક નીચત્તમ મર્યાદા તથા મતદાનની પદ્ધતિ પ્રતિનિધિ દ્વારા કાર્યક્ષમ મતદાન શક્ય બને તે માટે આઈ.બી.બી.આઈ. દ્વારા નિયમો મારફતે નિર્ધારિત કરી શકાય. તેમજ, નિયમન રૂપ માં પણ ઈ-મેઈલ જેવા ઇલેક્ટ્રોનિક સાધનો દ્વારા મતદાન શક્ય બને તે માટે સુધારો કરી શકાય, જેથી એક જ સમયે મોટી સંખ્યામાં ઋણદાતાઓ મતદાન કરતાં સમયે ઊભા થઈ શકે તેવી કોઈપણ તકનીકી સમસ્યાઓનો ઉકેલ લાવી શકાય.

૧૮. એવું જોવામાં આવે છે કે દિવાળિયાપણું કાયદા સમિતિએ હકીકતના પ્રશ્નરૂપે એવું નિષ્કર્ષ કાઢ્યું હતું કે ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના પૂર્ણતામાં વિલંબ થવો એક સામાન્ય પરિઘટના બની ગયો છે, અને ગૃહખરીદદારો પાસેથી ઉઠાવવામાં આવેલી રકમો આવા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના બાંધકામ માટેના નાણાકીય પુરવઠામાં મહત્વપૂર્ણ ફાળો આપે છે. પરિસ્થિતિ એવી હોવાથી,

તેથી, આ બાબત સ્પષ્ટ કરવી મહત્વપૂર્ણ હતી કે ગૃહખરીદદારોને નાણાકીય દેણદારો તરીકે ગણવામાં આવે જેથી તેઓ કલમ ૭ હેઠળ સંહિતા અમલમાં મૂકી શકે અને બિલ્ડિંગ બાંધકામ કંપનીના ભવિષ્ય અંગેના મહત્વપૂર્ણ નિર્ણયો લેવાના પ્રસંગે, જે એવી રિયલ એસ્ટેટ યોજના અમલમાં મૂકે છે જેમાં આવા ગૃહખરીદદારોને અંતે વસવાટ કરાવવાનો છે, દેણદારોની સમિતિમાં તેમનું યથોચિત સ્થાન મળી રહે.

૧૯. શ્રી શાર્દૂલ શ્રોફ, જેઓનું અસંમતિમંતવ્ય અમને ઈ-મેઈલના સ્વરૂપમાં પ્રાપ્ત થયું હતું, તેમણે એ નિષ્કર્ષ પર પહોંચ્યા પછી કે સ્વ-વિત્તપોષિત ઘરખરીદદારો નાણાકીય દેણદારો હોઈ શકે, પરંતુ જે ઘરખરીદદાર ઉધારકર્તા છે તે એવો નથી, ત્યારબાદ આગળ આ રીતે જણાવ્યું:

“ ૮. જો ઘર ખરીદદારોએ બેંકો પાસેથી લોન લીધી હોય, તો આવા ધિરાણદાતાઓ જ સીઓસીમાં વિશેષ દરજ્જાના ઋણદાતાઓ તરીકે સમાવેશ પામવા જોઈએ.

૯. અમારો અહેવાલ આ હદ સુધી બદલવામાં આવવો જોઈએ કે ઘર ખરીદદારોના નાણાકીય સહાયકોએ અસુરક્ષિત નાણાકીય દેણદારો તરીકે ગણવા જોઈએ અને તેઓ ઘર ખરીદદારોના પ્રતિનિધિઓ હોવા જોઈએ. ઘર ખરીદદારોને સીધો એવો કોઈ અધિકાર આપવામાં આવવો જોઈએ નહીં કે તેઓ દેણદારોની સમિતિમાં હોય.” શ્રી શ્રોફનો મતભેદ પણ એ સ્વીકારે છે કે ઘર ખરીદદારોના મામલે, જેઓએ બેંકોમાંથી ઋણ લીધું છે, તેવી બેંકો

દેવાદારોની સમિતિમાં હોવી જોઈએ. જો આવી બેંકો ઘર ખરીદદારોના પ્રતિનિધિઓ તરીકે દેવાદારોની સમિતિમાં હોવી જોઈએ, અને તેઓએ મતદાન પણ માત્ર ઘર ખરીદદારોની સૂચનાઓ અનુસાર જ કરવાનું હોય, તો પછી ઘર ખરીદદાર પોતે દેવાદારોની સમિતિમાં કેમ ન હોવો જોઈએ, અને તેમાં આ બાબતે શું ફરક પડવો જોઈએ કે તેણે વેચાણના કરાર હેઠળ હમાઓ ચૂકવવા માટે બેંકોમાંથી નાણાં ઉછીના લીધા છે કે પોતાના જ નાણાંમાંથી ચૂકવણી કરી છે? આ બાબતોનો મતભેદી દૃષ્ટિકોણમાં વિચાર કરવામાં આવ્યો નથી, જે સિદ્ધાંતતઃ, જેમ કે આપણે જોયું છે, પોતાના નાણાં વાપરનારા ઘર ખરીદદારોની સરખામણીએ ઋણ લેનારા ઘર ખરીદદારોને સમર્થન આપે છે. કદાચ શ્રી શ્રોફના મતભેદનું વાસ્તવિક કારણ એ છે કે સુરક્ષિત નાણાકીય દેવાદારોની સરખામણીએ અસુરક્ષિત નાણાકીય દેવાદારોને દેવાદારોની સમિતિમાં મૂકવામાં આવી રહ્યા છે. જો અન્યથા સારા કારણોસર અસુરક્ષિત દેવાદારોનો આ વિશિષ્ટ વર્ગ, જેમ કે થાપણધારકો, દેવાદારોની સમિતિનો ભાગ હોવો જોઈએ, તો આવા વર્ગને કેવી રીતે બહાર રાખી શકાય તે સમજવું મુશ્કેલ છે.

સ્થાવર મિલકત (નિયંત્રણ અને વિકાસ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬

(રેરા) અને સ્થાવર મિલકત ક્ષેત્ર પર તેનો પ્રભાવ ૨૦. રેરાના હેતુઓ અને કારણોની વિગતો નીચે મુજબ છે:

ઉદ્દેશ્યો અને કારણોનું નિવેદન

“૧. દેશના આવાસ અને પાયાભૂત સુવિધાઓની જરૂરિયાત અને માંગણી પૂર્ણ કરવામાં સ્થાવર મિલકત ક્ષેત્ર પ્રેરક ભૂમિકા ભજવે છે. છેલ્લા કેટલાક વર્ષોમાં આ ક્ષેત્રમાં નોંધપાત્ર વૃદ્ધિ થઈ હોવા છતાં, તે મોટાભાગે અનિયમિત રહ્યું છે, જેમાં વ્યાવસાયિકતાનો અને માનકીકરણનો અભાવ રહ્યો છે તથા ગ્રાહકોને પૂરતું સંરક્ષણ મળતું નથી. જોકે સ્થાવર મિલકત બજારમાં ખરીદદારો માટે ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ હેઠળ એક મંચ ઉપલબ્ધ છે, તેમ છતાં તે ઉપાય માત્ર ઉપચારાત્મક છે અને તે ક્ષેત્રમાં ખરીદદારો તથા પ્રોત્સાહકોની તમામ ચિંતાઓનું નિરાકરણ કરવા પૂરતો નથી. માનકીકરણના અભાવે ઉદ્યોગના સ્વસ્થ અને સુવ્યવસ્થિત વિકાસમાં અવરોધ ઊભો કર્યો છે. તેથી, વિવિધ મંચો પર આ ક્ષેત્રનું નિયમન કરવાની આવશ્યકતા ઉપર ભાર મુકવામાં આવ્યો છે.

૨. ઉપરોક્ત બાબતોના પ્રકાશમાં, અસરકારક ઉપભોક્તા સંરક્ષણ, એકરૂપતા તથા વ્યવસાયિક પ્રથાઓ અને વ્યવહારોના માનકીકરણના હિતમાં કેન્દ્રીય કાયદેસર જોગવાઈ, અર્થાત્, રિયલ એસ્ટેટ (નિયમન અને વિકાસ) વિધેયક, ૨૦૧૩ બનાવવી આવશ્યક બને છે. પ્રસ્તાવિત વિધેયકમાં રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રના નિયમન અને પ્રોત્સાહન માટે રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા પ્રાધિકરણ (પ્રાધિકરણ) ની સ્થાપના કરવાની તથા પ્રકરણ મુજબ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાનનું વેચાણ

કાર્યક્ષમ અને પારદર્શક રીતે થાય તે સુનિશ્ચિત કરવાની અને રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રમાં ઉપભોક્તાઓના હિતોની રક્ષા કરવાની તેમજ પ્રાધિકરણના નિર્ણયો, નિર્દેશો અથવા આદેશો સામેની અપીલો સાંભળવા માટે રિયલ એસ્ટેટ અપીલ અધીકરણની સ્થાપના કરવાની જોગવાઈ કરવામાં આવે છે.

૩. પ્રસ્તાવિત વિધેયક ઉપભોક્તાઓ પ્રત્યે વધુ જવાબદારી સુનિશ્ચિત કરશે અને છેતરપિંડી તથા વિલંબમાં તેમજ હાલના ઊંચા વ્યવહાર ખર્ચમાં નોંધપાત્ર ઘટાડો લાવશે. તે બંને પર નિશ્ચિત જવાબદારીઓ લાદીને ઉપભોક્તાઓ અને પ્રોત્સાહકોના હિતો વચ્ચે સંતુલન સ્થાપિત કરવાનો પ્રયત્ન કરે છે. તે પ્રોત્સાહક અને ખરીદદાર વચ્ચે માહિતીની સમતા, કરારની શરતોમાં પારદર્શિતા, જવાબદારીના ન્યૂનતમ ધોરણો તથા ત્વરિત વિવાદ નિવારણની વ્યવસ્થા સ્થાપિત કરવા માંગે છે. પ્રસ્તાવિત વિધેયક આ ક્ષેત્રમાં વ્યવસાયિકતા અને પ્રમાણભૂતીકરણનો સમાવેશ કરશે, અને આ રીતે દીર્ઘકાલમાં વેગવંતી વૃદ્ધિ અને રોકાણો માટે માર્ગ પ્રસસ્ત કરશે.”

૨૧. એવું જણાવવામાં આવી શકે છે કે આ કાયદાની કલમો ૨, ૨૦ થી ૩૯, ૪૧ થી ૫૮, ૭૧ થી ૭૮ અને ૮૧ થી ૯૨ ને ૧લી મે, ૨૦૧૬ના રોજ અમલમાં મુકવામાં આવી હતી. કલમો ૩ થી ૧૯, જે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટો અને રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટોના નોંધણીકરણ સાથે સંબંધિત છે; પ્રોમોટરોના કાર્યો અને ફરજો; ફાળવણીપ્રાપ્તોના અધિકારો અને ફરજો, તેમજ કલમ

૪૦, જે વ્યાજ અથવા દંડ અથવા વળતરની વસૂલાત અને તે સંબંધિત આદેશોના અમલીકરણ સાથે સંબંધિત છે; તેમજ ગુનાઓ અને દંડ સાથે સંબંધિત કલમો, અર્થાત્ કલમો ૫૯ થી ૭૦ અને કલમો ૭૯ અને ૮૦, જે નાગરિક અદાલતોના અધિકારક્ષેત્રને અવરોધે છે અને રેરા હેઠળના ગુનાઓની સંજ્ઞાન બાબતે છે, તે બધાને એક વર્ષ પછી, એટલે કે ૧લી મે, ૨૦૧૭ના રોજ અમલમાં મુકવામાં આવી હતી. આપું એ કારણસર હતું કે કલમ ૨(જી)માં વ્યાખ્યાયિત “યોગ્ય સરકાર”, જેનો અર્થ વિવિધ રાજ્ય સરકારો અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશો થાય છે, તેમને રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તા, નિર્ણાયક અધિકારી અને અપીલ અધિકરણની સ્થાપના કરવા/નિમણૂક કરવા માટે એક વર્ષનો સમય આપવામાં આવ્યો હતો, જેના અનુસંધાને ઉપરોક્ત કલમોને એક વર્ષ પછી અમલમાં મુકવામાં આવી હતી – આ આશા અને અપેક્ષા સાથે કે યોગ્ય સરકાર ૧લી મે, ૨૦૧૬થી એક વર્ષની અવધિમાં ઉપરોક્ત સત્તાઓની સ્થાપના કરશે. રેરાની સંબંધિત જોગવાઈઓ નીચે મુજબ દર્શાવવામાં આવે છે: “૨. વ્યાખ્યાઓ . —આ અધિનિયમમાં, જો સુધી સંદર્ભથી અન્યથા અપેક્ષિત ન હોય, —

(એ) “નિર્ણાયકારી અધિકારી” એટલે કલમ ૭૧ ની ઉપકલમ (૧) હેઠળ નિયુક્ત કરવામાં આવેલ નિર્ણાયકારી અધિકારી;

XXX XXXXXX

(ડી) વાસ્તવિક મિલ્કત પ્રકલ્પના સંદર્ભમાં “ફાળવાયેલ વ્યક્તિ”નો અર્થ એવી વ્યક્તિ થાય છે જેને પ્રમોટર દ્વારા, જે તે પરિસ્થિતિ મુજબ, પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાન ફાળવવામાં આવ્યું હોય, વેચવામાં આવ્યું હોય (મુક્તધારિત્વ કે લીઝધારિત્વ તરીકે હોય તે છતાં) અથવા અન્ય રીતે હસ્તાંતરિત કરવામાં આવ્યું હોય, અને તેમાં એવી વ્યક્તિનો પણ સમાવેશ થાય છે જે બાદમાં ઉક્ત ફાળવણી વેચાણ, હસ્તાંતરણ અથવા અન્ય રીતે હસ્તગત કરે છે; પરંતુ તેમાં એવી વ્યક્તિનો સમાવેશ થતો નથી જેને તેવો પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાન, જે તે પરિસ્થિતિ મુજબ, ભાડે આપવામાં આવેલ હોય;

(પ) “એપાર્ટમેન્ટ” ને બ્લોક, ચેમ્બર, નિવાસ એકમ, ફ્લેટ, કાર્યાલય, શો રૂમ, દુકાન, ગોડાઉન, પરિસર, સ્યુટ, ટેનેમેન્ટ, એકમ અથવા અન્ય કોઈ નામે ઓળખવામાં આવે તોય, તેનો અર્થ કોઈપણ અચલ મિલ્કતનો અલગ અને સ્વતંત્ર ભાગ થાય છે, જેમાં એક અથવા વધુ ઓરડા અથવા બંધ જગ્યા સામેલ હોય, જે મકાનમાં અથવા જમીનના પ્લોટ પર, એક અથવા વધુ માળ પર અથવા તેના કોઈપણ ભાગમાં આવેલ હોય, અને જેનો ઉપયોગ રહેણાંક અથવા વાણિજ્યિક હેતુસર, જેમ કે નિવાસ, કાર્યાલય, દુકાન, શો રૂમ અથવા ગોડાઉન તરીકે, અથવા કોઈપણ વ્યવસાય, રોજગાર, વ્યવસાયિક પ્રવૃત્તિ અથવા વેપાર ચલાવવા માટે, અથવા નિર્દિષ્ટ હેતુને અનુસંગિક અન્ય

કોઈપણ પ્રકારના ઉપયોગ માટે થતો હોય અથવા થવાનો ઇરાદો
ધરાવતો હોય;

XXX XXXXXX

(જી) “યોગ્ય સરકાર” નો અર્થ, સંબંધિત બાબતોના સંદર્ભમાં, —

(૧) વિધાનમંડળ વિનાનું કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ હોય તો, કેન્દ્રીય
સરકાર;

(૨) પુડુચેરીનું સંઘ રાજ્યક્ષેત્ર, સંઘ રાજ્યક્ષેત્રની સરકાર;

(૩) દિલ્હીનું કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશ, શહેરી વિકાસ માટેનું કેન્દ્રીય
મંત્રાલય;

(૪) રાજ્ય, રાજ્ય સરકાર;

XXX XXXXXX

(૧) “પ્રાધિકરણ”નો અર્થ કલમ ૨૦ની ઉપકલમ (૧) હેઠળ સ્થાપિત
કરવામાં આવેલ રીઅલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ;

XXX XXXXXX

(એસ) “વિકાસ” તેના વ્યાકરણિક રૂપભેદો અને સમાનાર્થી
અભિવ્યક્તિઓ સહિત, તેનો અર્થ થાય છે અચળ મિલકતનો વિકાસ
કરવો, જમીનમાં, જમીન પર, જમીન ઉપર અથવા જમીનની નીચે
ઈજનેરી અથવા અન્ય કાર્યવાહી હાથ ધરવી, અથવા કોઈપણ અચળ

મિલકત અથવા જમીનમાં કોઈપણ સારભૂત ફેરફાર કરવો, અને તેમાં પુનર્વિકાસનો સમાવેશ થાય છે;

XXX XXXXXX

(ઝેડએન) “રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ” નો અર્થ થાય છે મકાનનો અથવા એપાર્ટમેન્ટો ધરાવતા મકાનનો વિકાસ, અથવા વર્તમાન મકાનને અથવા તેના કોઈ ભાગને એપાર્ટમેન્ટોમાં રૂપાંતરિત કરવું, અથવા જમીનનો પ્લોટોમાં અથવા એપાર્ટમેન્ટોમાં વિકાસ, જે તે સ્થિતિ મુજબ, ઉપરોક્ત તમામ અથવા કેટલાક એપાર્ટમેન્ટો અથવા પ્લોટો અથવા મકાનના વેચાણના હેતુસર, જે તે સ્થિતિ મુજબ, અને તેમાં સામાન્ય વિસ્તારો, વિકાસકામો, તે પરના તમામ સુધારાઓ અને માળખાં, તેમજ તે સંબંધિત તમામ સુખાધિકાર, હકો અને અનુસંગિક અધિકારોનો સમાવેશ થાય છે;

XXX XXXXXX

૩. રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ સાથે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનું પૂર્વ નોંધણી. —(૧) કોઈપણ પ્રમોટર, આ અધિનિયમ હેઠળ સ્થાપિત રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તામંડળ પાસે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનું નોંધણી કરાવ્યા વગર, કોઈપણ આયોજન ક્ષેત્રમાં, કોઈપણ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટમાં અથવા તેના કોઈ ભાગમાં, પ્રસંગાનુસાર કોઈપણ પ્લોટ, એપાર્ટમેન્ટ અથવા મકાન અંગે જાહેરાત કરશે નહીં, બજારમાં મૂકાશે નહીં,

બુકિંગ કરશે નહીં, વેચશે નહીં અથવા વેચાણ માટે પ્રસ્તાવ કરશે નહીં, અથવા કોઈપણ રીતે વ્યક્તિઓને ખરીદી કરવા આમંત્રિત કરશે નહીં:

પરંતુ એ શરતે કે આ અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખે ચાલુ રહેલા અને જેઓ માટે પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર જારી કરવામાં આવ્યું નથી એવા પ્રોજેક્ટ અંગે, પ્રોત્સાહક આ અધિનિયમના પ્રારંભની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અંદર ઉક્ત પ્રોજેક્ટના નોંધણી માટે સત્તાપ્રાધિકરણ સમક્ષ અરજી કરશે:

પરંતુ વધુમાં એ પણ ઉપબંધિત કરવામાં આવે છે કે જો સત્તાપ્રાધિકરણને ફાળવણીધારકોના હિતમાં આવશ્યક લાગે, તો આયોજન વિસ્તારની બહાર પરંતુ સ્થાનિક સત્તાપ્રાધિકરણની આવશ્યક પરવાનગી સાથે વિકાસ પામેલા પ્રોજેક્ટો માટે, તે આદેશ દ્વારા આવા પ્રોજેક્ટના પ્રોમોટરને સત્તાપ્રાધિકરણ સમક્ષ નોંધણી કરવા નિર્દેશ આપી શકે છે, અને આવી નોંધણીના તે તબક્કાથી આ અધિનિયમની અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓ આવા પ્રોજેક્ટો પર લાગુ પડશે.

(૨) પેટા-કલમ (૧) માં સમાવિષ્ટ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટનું કોઈ નોંધણી કરાવવી જરૂરી રહેશે નહીં—

(એ) જ્યાં વિકસાવવાનું પ્રસ્તાવિત જમીનનું ક્ષેત્રફળ પાંચસો ચોરસ મીટરથી વધુ ન હોય અથવા વિકસાવવાના પ્રસ્તાવિત એપાર્ટમેન્ટોની સંખ્યા તમામ તબક્કાઓ સહિત આઠથી વધુ ન હોય:

પરંતુ, જો યોગ્ય સરકાર તેને આવશ્યક ગણે, તો તે, આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણીમાંથી મુક્તિ માટે, તમામ તબક્કાઓ સહિત, જે લાગુ પડે તે મુજબ, પાંચસો ચોરસ મીટર અથવા આઠ એપાર્ટમેન્ટથી નીચી મર્યાદા ઘટાડીને નક્કી કરી શકે છે;

(બી) જ્યાં પ્રમોટરે આ અધિનિયમના અમલીકરણ પહેલાં સ્થાવર મિલકત યોજનાનું પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર પ્રાપ્ત કર્યું હોય;

(સી) રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ, જે તે કેસ મુજબ, કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઈમારતના બજારીકરણ, જાહેરાત, વેચાણ અથવા નવા ફાળવણીનો સમાવેશ ન કરતી નવીનીકરણ અથવા મરામત અથવા પુનર્વિકાસના હેતુ માટે.

સ્પષ્ટીકરણ. —આ કલમના હેતુસર, જ્યાં રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ તબક્કાવાર વિકસાવવામાં આવવાનો હોય, ત્યાં એવો દરેક તબક્કો સ્વતંત્ર રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માનવામાં આવશે, અને પ્રવર્તકે દરેક તબક્કા માટે આ અધિનિયમ હેઠળ અલગથી નોંધણી મેળવવાની રહેશે.

૪. સ્થાવર મિલકત યોજનાઓની નોંધણી માટે અરજી.— (૧) દરેક પ્રવર્તકે સ્થાવર મિલકત યોજનાની નોંધણી માટે સત્તાપ્રાધિકરણ સમક્ષ એવી રીતથી, એવા સ્વરૂપમાં, એવા સમયમાં અને તેવી ફી સાથે, જેમ સત્તાપ્રાધિકરણ દ્વારા બનાવવામાં આવેલા વિધિઓ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું હોય તેમ, અરજી કરવી રહેશે.

(૨) પ્રમોટર ઉપકલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત અરજી સાથે નીચેના દસ્તાવેજો સંલગ્ન કરશે, અર્થાત્: —

(એ) તેની ઉદ્યોગસંસ્થાની સંક્ષિપ્ત વિગતો, જેમાં તેનું નામ, નોંધાયેલ સરનામું, ઉદ્યોગસંસ્થાનો પ્રકાર (એકલ માલિકી, મંડળીઓ, ભાગીદારી, કંપનીઓ, સક્ષમ પ્રાધિકરણ), તથા નોંધણીની વિગતો, અને પ્રવર્તકના નામો અને ફોટોગ્રાફો સહિત;

(બી) તેના દ્વારા છેલ્લા પાંચ વર્ષ દરમિયાન શરૂ કરાયેલા પ્રોજેક્ટોની સંક્ષિપ્ત વિગતો, જે યથાસ્થિતિએ પહેલેથી પૂર્ણ થયેલા હોય અથવા વિકાસાધીન હોય, તેમાં ઉક્ત પ્રોજેક્ટોની વર્તમાન સ્થિતિ, તેના પૂર્ણ થવામાં થયેલ કોઈ વિલંબ, લંબિત રહેલા કેસોની વિગતો, જમીનના પ્રકારની વિગતો અને બાકી ચુકવણીઓની વિગતો સહિત;

(સી) અરજીમાં ઉલ્લેખિત સ્થાવર મિલકત પ્રકલ્પ માટે લાગુ પડી શકે એવા કાયદાઓ મુજબ પ્રાપ્ત કરવામાં આવેલ સક્ષમ પ્રાધિકરણની મંજૂરીઓ અને પ્રારંભ પ્રમાણપત્રની પ્રમાણીકૃત નકલ, અને જ્યાં પ્રકલ્પ તબક્કાવાર વિકસાવવાનો પ્રસ્તાવિત હોય ત્યાં તેવા દરેક તબક્કા માટે સક્ષમ પ્રાધિકરણની મંજૂરીઓ અને પ્રારંભ પ્રમાણપત્રની પ્રમાણીકૃત નકલ;

- (ડી) પ્રસ્તાવિત પ્રકલ્પ અથવા તેના તબક્કા અંગેની મંજૂર કરાયેલ યોજના, રૂપરેખા યોજના અને વિનિર્દેશો, તેમજ સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલ સમગ્ર પ્રકલ્પ;
- (પ) પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટમાં અમલમાં મૂકવાના વિકાસ કાર્યોની યોજના અને તેમાં પ્રદાન કરવાની પ્રસ્તાવિત સુવિધાઓ, જેમાં અગ્નિશામક સુવિધાઓ, પીવાના પાણીની સુવિધાઓ, આપત્કાલીન સ્થળાંતર સેવાઓ, પુનઃનવનીકરણીય ઊર્જાનો ઉપયોગનો સમાવેશ થાય છે;
- (એફ) યોજનાનું સ્થાનવિગત, જેમાં યોજનાને સમર્પિત જમીનનું સ્પષ્ટ સીમાનિર્ધારણ તથા તેની સીમાઓ, જેમાં યોજનાના અંતિમ બિંદુઓના અક્ષાંશ અને રેખાંશનો સમાવેશ થાય છે;
- (જી) ફાળવણી પત્ર, વેચાણ માટેના કરાર અને ફાળવણીધારકો સાથે સહી કરવામાં આવનાર પ્રસ્તાવિત હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજનો નમૂનો;
- (એચ) યોજનામાં વેચાણ માટેના એપાર્ટમેન્ટોની સંખ્યા, પ્રકાર અને કાર્પેટ વિસ્તાર, તેમજ એપાર્ટમેન્ટને સંલગ્ન વિશિષ્ટ બાલ્કની અથવા વરાંડા ક્ષેત્રફળ અને વિશિષ્ટ ખુદ્દી ટેરેસના ક્ષેત્રફળ, જો હોય તો;
- (૧) યોજનામાં વેચાણ માટેના ગેરેજોની સંખ્યા અને તેમનું ક્ષેત્રફળ;
- (જે) પ્રસ્તાવિત પ્રકલ્પ માટે, જો કોઈ હોય, તો તેમના સ્થાવર મિલકત એજન્ટોના નામો અને સરનામાં;

(કે) પ્રસ્તાવિત પરિયોજનાના વિકાસ સાથે સંકળાયેલા ઠેકેદારો, વાસ્તુકાર, માળખાકીય ઈજનેર, જો કોઈ હોય, તથા અન્ય સંબંધિત વ્યક્તિઓના નામો અને સરનામાં;

(એલ) પ્રોત્સાહક અથવા પ્રોત્સાહક દ્વારા અધિકૃત કોઈપણ વ્યક્તિ દ્વારા હસ્તાક્ષરિત થનાર અને સોગંદનામાથી સમર્થિત એવી ઘોષણા, જેમાં નીચે મુજબ જણાવવામાં આવે છે:—

(એ) કે, જે જમીન પર વિકાસ કાર્ય પ્રસ્તાવિત છે, તે જમીન અંગે તેની પાસે કાયદેસર માલિકીહક હોય, અને જો આવી જમીન અન્ય કોઈ વ્યક્તિની માલિકીની હોય, તો તેવા માલિકીહકના પ્રમાણિકરણ સાથેના કાયદેસર માન્ય દસ્તાવેજો તેની પાસે હોય;

(બી) કે જમીન તમામ બોજા, અવરોધો અને દાવાઓથી મુક્ત છે, અથવા જે રીતે પ્રકરણ હોય તે મુજબ આવી જમીન પર આવેલા બોજા, અવરોધો અને દાવાઓની વિગતો, જેમાં આવી જમીનમાં અથવા તેના ઉપર કોઈપણ પક્ષના હક, હકદારી, હિત અથવા નામની વિગતો સહિત;

(સી) તે પ્રકલ્પ અથવા, જેવી સ્થિતિ હોય તે મુજબ, તેના તબક્કાને પૂર્ણ કરવા માટે જે સમયગાળા અંદર પૂર્ણ કરવાની તે પ્રતિબદ્ધતા આપે છે;

(ડી) કે, સમયાંતરે, ફાળવણીધારકો પાસેથી રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ માટે વસૂલ કરાયેલી રકમમાંથી સિત્તેર ટકા રકમ બાંધકામનો ખર્ચ અને

જમીનનો ખર્ચ આવરી લેવા માટે અનુસૂચિત બેંકમાં જાળવવામાં આવનાર અલગ ખાતામાં જમા કરવામાં આવશે અને તેનો ઉપયોગ માત્ર તે હેતુ માટે જ કરવામાં આવશે:

પરંતુ શરત એવી રહેશે કે પ્રમોટર પ્રોજેક્ટનો ખર્ચ આવરી લેવા માટે, પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાની ટકાવારીના પ્રમાણમાં, અલગ ખાતામાંથી રકમો ઉપાડી શકશે:

પરંતુ વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે અલગ ખાતામાંથી રકમો પ્રમોટર દ્વારા ત્યારે જ ઉપાડવામાં આવશે જ્યારે પ્રેક્ટિસ કરતા ઈજનેર, આર્કિટેક્ટ અને ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા તે પ્રમાણિત કરવામાં આવે કે ઉપાડ પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાની ટકાવારીના પ્રમાણમાં છે:

પરંતુ એ પણ શરત રહેશે કે પ્રમોટર દરેક નાણાકીય વર્ષ પૂર્ણ થયા પછી છ મહિનાની અંદર પ્રેક્ટિસ કરતા ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા પોતાના હિસાબોનું ઓડિટ કરાવશે, અને એવા ચાર્ટર્ડ એકાઉન્ટન્ટ દ્વારા યથાવિધિ પ્રમાણિત અને હસ્તાક્ષરિત હિસાબોનું વિવરણ રજૂ કરશે, અને ઓડિટ દરમિયાન તેની ચકાસણી કરવામાં આવશે કે કોઈ નિર્દિષ્ટ પ્રોજેક્ટ માટે વસૂલ કરાયેલ રકમો તે જ પ્રોજેક્ટ માટે ઉપયોગમાં લેવામાં આવી છે અને ઉપાડ પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાની ટકાવારીના પ્રમાણ અનુસાર કરવામાં આવ્યો છે।

સ્પષ્ટીકરણ.— આ ખંડના હેતુસર, “શેડ્યૂલ બેંક” શબ્દસમૂહનો અર્થ એવો બેંક થાય છે જે રિઝર્વ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૩૪ ની દ્વિતીય અનુસૂચિમાં સમાવિષ્ટ હોય;

(ઈ) કે તે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ પાસેથી બધી બાકી રહેલી મંજૂરીઓ સમયસર પ્રાપ્ત કરશે;

(એફ) કે તેણે આ અધિનિયમ હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અથવા વિનિયમો દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલા આવા અન્ય દસ્તાવેજો રજૂ કર્યા છે; અને

(એમ) નિયમિત કરવામાં આવે તે મુજબની અન્ય એવી માહિતી અને દસ્તાવેજો.

(૩) સત્તા તેની સ્થાપનાની તારીખથી એક વર્ષની અવધિની અંદર પ્રકલ્પોના નોંધણી માટેની અરજીઓ રજૂ કરવા માટે જાળાધારિત ઓનલાઈન પ્રણાલી કાર્યરત કરશે.

૫. નોંધણી મંજૂર કરવી.— કલમ ૪ ની ઉપકલમ (૧) હેઠળ અરજી પ્રાપ્ત થતા, પ્રાધિકરણ ત્રીસ દિવસની અવધિની અંદર.

(એ) આ અધિનિયમ તથા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોની જોગવાઈઓને આધીન રહી નોંધણી મંજૂર કરવી અને સત્તાપ્રાધિકરણની વેબસાઈટમાં પ્રવેશ મેળવવા તેમજ પોતાની વેબ

પૃષ્ઠિકા તૈયાર કરવા અને તેમાં પ્રસ્તાવિત પરિયોજનાની વિગતો ભરવા માટે અરજદારને લોગિન આઈડી અને પાસવર્ડ સહિત નોંધણી નંબર આપવો; અથવા

(બી) જો આવી અરજી આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તે હેઠળ બનાવાયેલા નિયમો અથવા વિનિયમો સાથે સુસંગત ન હોય, તો લેખિતમાં નોંધવાનાં કારણો દર્શાવી અરજી નામંજૂર કરવી:

પરંતુ શરતે કે અરજદારને આ બાબતમાં સાંભળવાની તક આપવામાં આવી ન હોય ત્યાં સુધી કોઈ અરજી નામંજૂર કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) જો સત્તાધિકારી નોંધણી મંજૂર કરવામાં અથવા અરજી નામંજૂર કરવામાં, જેવી પરિસ્થિતિ હોય તે મુજબ, ઉપકલમ (૧) હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તેમ કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો યોજનાને નોંધાયેલ ગણવામાં આવશે, અને સત્તાધિકારી ઉપકલમ (૧) હેઠળ નિર્દિષ્ટ કરાયેલ ત્રીસ દિવસની ઉક્ત અવધિ પૂર્ણ થયાની તારીખથી સાત દિવસની અંદર, પ્રોત્સાહકને સત્તાધિકારીની વેબસાઈટમાં પ્રવેશ મેળવવા માટે નોંધણી નંબર અને લોગિન આઈડી તથા પાસવર્ડ આપશે અને તેની વેબ પૃષ્ઠિકા રચવા તથા તેમાં પ્રસ્તાવિત યોજનાની વિગતો ભરવા માટે સગવડ આપશે.

(૩) આ કલમ હેઠળ અપાયેલું નોંધણી પ્રમાણપત્ર, પ્રકલ્પ અથવા તેની તબક્કાવાર પૂર્ણાકૃતિ માટે, જે મુજબ લાગુ પડે તે પ્રમાણે, કલમ ૪ ની

ઉપકલમ (૨) ની ખંડ (સી) ની ઉપખંડ (સી) હેઠળ પ્રોત્સાહક દ્વારા જાહેર કરાયેલ અવધિ માટે માન્ય રહેશે.

૬. નોંધણીનો વિસ્તારણ.— કલમ ૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ નોંધણીનું વિસ્તારણ, પ્રમોટર દ્વારા ફોર્સ મેજયોરનાં કારણે કરવામાં આવેલી અરજી પર, સત્તાપ્રાધિકરણ દ્વારા, વિહિત કરવામાં આવેલ તેવા સ્વરૂપમાં અને તેવા ફીની ચૂકવણી પર, કરવામાં આવી શકે છે:

પરંતુ શરતે કે સત્તાધિકારી, પ્રોત્સાહકના પક્ષે કોઈ દોષ ન હોય તેવી વાજબી પરિસ્થિતિઓમાં, દરેક કેસના તથ્યોના આધારે અને લેખિતમાં નોંધવાનાં કારણોસર, કોઈ પ્રકલ્પને અપાયેલ નોંધણીને તે જરૂરી માને તેવા સમયગાળા માટે લંબાવી શકે છે, જે કુલ મળીને એક વર્ષની અવધિથી વધુ ન હોય:

આથી વધુમાં જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે નોંધણીના વિસ્તરણ માટેની કોઈ અરજી તે બાબતમાં અરજદારને સાંભળવાની તક આપ્યા વગર નામંજૂર કરવામાં આવશે નહીં.

સ્પષ્ટીકરણ.— આ કલમના હેતુસર, “ફોર્સ મેજયોર” શબ્દપ્રયોગનો અર્થ યુદ્ધ, પૂર, દુષ્કાળ, આગ, ચક્રવાત, ભૂકંપ અથવા કુદરતજન્ય અન્ય કોઈ આપત્તિ, જે રિયલ એસ્ટેટ યોજનાના નિયમિત વિકાસને અસર કરતી હોય, એવો કેસ થશે.

૭. નોંધણીનું રદકરણ.— (૧) આ સંબંધમાં ફરિયાદ પ્રાપ્ત થવા પર અથવા સ્વપ્રેરિત રીતે અથવા સક્ષમ પ્રાધિકારીની ભલામણ પર, પ્રાધિકરણ કલમ ૫ હેઠળ આપવામાં આવેલ નોંધણીને, નીચે મુજબ સંતોષ પામ્યા પછી, રદ કરી શકે છે કે—

(એ) પ્રમોટર આ અધિનિયમ દ્વારા અથવા તેના હેઠળ કે તેના હેઠળ બનાવેલ નિયમો અથવા વિનિયમો દ્વારા આવશ્યક કરાયેલ કોઈ પણ કાર્ય કરવામાં ચૂક કરે છે;

(બી) પ્રમોટર સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા આપવામાં આવેલ મંજૂરીની કોઈપણ શરત અથવા નિયમનો ભંગ કરે છે;

(સી) પ્રમોટર કોઈપણ પ્રકારની અયોગ્ય પ્રથા અથવા અનિયમિતતાઓમાં સંકળાયેલ હોય.

સમજૂતી.—આ ખંડના હેતુઓ માટે, “અન્યાયી પ્રથા” શબ્દનો અર્થ એવી પ્રથા થાય છે કે જે કોઈ પણ સ્થાવર મિલકત યોજનાના વેચાણ અથવા વિકાસને પ્રોત્સાહિત કરવાના હેતુથી કોઈપણ અન્યાયી પદ્ધતિ અથવા અન્યાયી અથવા ભ્રામક પ્રથા અપનાવે છે, જેમાં નીચેની કોઈપણ પ્રથાઓનો સમાવેશ થાય છે, એટલે કે:—

(એ) કોઈપણ નિવેદન કરવાની પ્રથા, ભલે તે લેખિત સ્વરૂપમાં હોય અથવા દૃશ્ય પ્રતિનિધિત્વ દ્વારા હોય, જે,—

(૧) ખોટી રીતે એવી રજૂઆત કરે છે કે સેવાઓ કોઈ ચોક્કસ ધોરણ અથવા શ્રેણીની છે;

(૨) દર્શાવે છે કે પ્રવર્તક પાસે એવી મંજૂરી અથવા સંલગ્નતા છે, જે આવી પ્રવર્તક પાસે નથી;

(૩) સેવાઓ અંગે ખોટું અથવા ભ્રામક પ્રતિનિધિત્વ કરે છે;

(બી) પ્રમોટર કોઈ જાહેરાત અથવા પ્રોસ્પેક્ટસનું, તે કોઈ અખબારમાં હોય કે અન્ય રીતે હોય, એવા સેવાઓ સંબંધે પ્રકાશન કરવાની મંજૂરી આપે છે જે ઓફર કરવાની મનશા રાખવામાં આવી નથી;

(ડી) પ્રમોટર કોઈપણ કપટપૂર્ણ પ્રથાઓમાં સંલગ્ન થાય છે.

(૨) કલમ ૫ હેઠળ પ્રવર્તકને આપવામાં આવેલ નોંધણી, નોંધણી રદ કરવાની દરખાસ્ત જે આધારોએ કરવામાં આવી રહી હોય તે આધાર જણાવતી લેખિતમાં ઓછામાં ઓછી ત્રીસ દિવસની નોટિસ સત્તાપ્રાધિકારીએ પ્રવર્તકને આપી ન હોય, અને નોંધણી રદ કરવાની પ્રસ્તાવિત કાર્યવાહી સામે તે નોટિસની મુદત દરમિયાન પ્રવર્તકે દર્શાવેલ કોઈ કારણનો વિચાર કર્યો ન હોય, ત્યાં સુધી રદ કરવામાં આવશે નહીં.

(૩) ઉપ-કલમ (૧) હેઠળ નોંધણી રદ કરવાની બદલે, પ્રાધિકરણ ફાળવણાધારકોના હિતમાં તે લાદવા યોગ્ય માને તેવી વધુ શરતો અને નિયમોને આધીન રાખીને નોંધણી અમલમાં રહેવા દેવાની મંજૂરી આપી શકે

છે, અને તેવી રીતે લાદવામાં આવેલી આવી કોઈપણ શરતો અને નિયમો પ્રવૃત્તિ પર બંધનકારક રહેશે.

(જ) નોંધણી રદ કર્યા પછી સત્તાધિકારી,—

(એ) તે પ્રમોટરને તે પ્રોજેક્ટના સંબંધમાં તેની વેબસાઈટનો ઉપયોગ કરવાની મનાઈ કરશે અને બાકીદારાઓની યાદીમાં તેનું નામ દર્શાવશે તથા તેની વેબસાઈટ પર તેનો ફોટોગ્રાફ પ્રદર્શિત કરશે અને એવી નોંધણીના આવા રદ વિશે અન્ય રાજ્યો અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોની અન્ય રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી સત્તાને પણ જાણ કરશે;

(બી) કલમ ૮ ની જોગવાઈઓ અનુસાર હાથ ધરવાના બાકી રહેલા વિકાસકાર્યોને સુલભ બનાવશે;

(સી) કલમ ૪ ની ઉપકલમ (૨) ના ખંડ (૧) ની ઉપખંડ (ડી) હેઠળ નિર્દિષ્ટ પ્રોજેક્ટ બેક ખાતું ધરાવતી બેંકને તે ખાતું સ્થગિત રાખવા માટે નિર્દેશ કરશે, અને તે પછી કલમ ૮ ની જોગવાઈઓ અનુસાર બાકી રહેલા વિકાસ કાર્યોને સુગમ બનાવવા માટે, જણાવેલ ખાતાને અનુસંગિક રીતે સ્થગિત સ્થિતિમાંથી મુક્ત કરવાની કાર્યવાહી સહિત, આવશ્યક તેવી વધુ કાર્યવાહી કરશે;

(ડી) ફાળવણીગ્રાહકોના હિતના સંરક્ષણ માટે અથવા જાહેર હિતમાં, જરૂરી જણાય તેવા નિર્દેશો જારી કરી શકે છે.

૮. નોંધણીના લોપ થવા પર અથવા નોંધણી રદ થવા અનુસરે સત્તાધિકારીની ફરજ.— આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધણીનો લોપ થવા પર અથવા નોંધણી રદ થવા પર, સત્તાધિકારી યોગ્ય સરકાર સાથે પરામર્શ કરી, તે યોગ્ય માને તેવી કાર્યવાહી કરી શકશે, જેમાં સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા અથવા ફાળવણીધારકોના સંગઠન દ્વારા અથવા સત્તાધિકારી નક્કી કરે તેવી અન્ય કોઈ રીતથી બાકી રહેલા વિકાસ કાર્યો પૂર્ણ કરાવવાનો પણ સમાવેશ થાય છે:

પરંતુ શરતે કે આ કલમ હેઠળ પ્રાધિકરણનો કોઈ નિર્દેશ, નિર્ણય અથવા આદેશ આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ નિર્ધારિત અપીલની અવધિ પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી અમલમાં આવશે નહીં:

પરંતુ વધુમાં એ પણ જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, આ અધિનિયમ હેઠળ કોઈ પ્રકલ્પનું નોંધણીપત્ર રદ કરવામાં આવે તેવા કિસ્સામાં, બાકી રહેલાં વિકાસકાર્યો હાથ ધરવા માટે ફાળવણીધારકોના સંઘને પ્રથમ ઇનકારનો અધિકાર રહેશે.

XXX XXXXXX

૧૧. પ્રમોટરના કાર્યો અને ફરજો.— (૧) પ્રમોટરે, સ્થિતિ અનુસાર, કલમ ૫ ની ઉપકલમ (૧) ના ખંડ (એ) હેઠળ અથવા ઉપકલમ (૨) હેઠળ પોતાનો લોગિન આઈડી અને પાસવર્ડ પ્રાપ્ત થતાં, સત્તાપ્રાધિકરણની વેબસાઈટ પર પોતાનું વેબ પાનું તૈયાર કરવું અને

જાહેર અવલોકન માટે, પૂરી પાડવામાં આવેલા તમામ ક્ષેત્રોમાં, કલમ ૪ ની ઉપકલમ (૨) હેઠળ જોગવાઈ મુજબ પ્રસ્તાવિત પ્રોજેક્ટની તમામ વિગતો દાખલ કરવી, જેમાં નીચેની બાબતોનો સમાવેશ થાય છે—

(એ) પ્રાધિકરણ દ્વારા આપવામાં આવેલી નોંધણીની વિગતો;

(બી) બુક કરાયેલા એપાર્ટમેન્ટો અથવા પ્લોટોની સંખ્યા તથા પ્રકારોની યાદી, જે રીતે લાગુ પડે તે પ્રમાણે, ત્રિમાસિક ધોરણે અદ્યતન;

(સી) ત્રિમાસિક ધોરણે, અત્યાર સુધી બુક કરાયેલા ગેરેજોની સંખ્યાની યાદી અદ્યતન રાખવી;

(ડી) પ્રારંભ પ્રમાણપત્ર પછી લેવામાં આવેલી મંજૂરીઓની અને બાકી રહેલી મંજૂરીઓની ત્રિમાસિક અદ્યતન યાદી;

(પ) યોજનાની ત્રૈમાસિક અદ્યતન સ્થિતિ; અને

(એફ) સત્તાધિકારી દ્વારા બનાવવામાં આવેલા નિયમનો દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી અન્ય માહિતી અને દસ્તાવેજો.

(૨) પ્રમોટર દ્વારા બહાર પાડવામાં આવેલી અથવા પ્રકાશિત કરવામાં આવેલી જાહેરાત અથવા પ્રોસ્પેક્ટસમાં સત્તાપ્રાધિકરણનું વેબસાઈટ સરનામું સ્પષ્ટપણે દર્શાવવું, જેમાં નોંધાયેલ યોજનાની તમામ વિગતો

દાખલ કરવામાં આવી છે, અને સત્તાપ્રાધિકરણ પાસેથી પ્રાપ્ત નોંધણી નં તથા તે સંબંધિત અનુષંગિક અન્ય બાબતોનો સમાવેશ કરવો.

(૩) બુકિંગના સમયે અને ફાળવણી પત્ર જારી કરતી વેળાએ પ્રમોટર ફાળવણીધારકને નીચે મુજબની માહિતી ઉપલબ્ધ કરાવવા માટે જવાબદાર રહેશે, એટલે કે:—

(એ) સત્તાધિકારી દ્વારા બનાવાયેલા નિયમો મુજબ સ્થળ પર અથવા તે દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ અન્ય સ્થળે પ્રદર્શિત કરીને, સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલા સ્વીકૃત નકશા, વિન્યાસ નકશા, તેમજ વિશિષ્ટતાઓ;

(બી) પ્રકલ્પની પૂર્ણતાનો તબક્કાવાર સમયપત્રક, જેમાં પાણી, સ્વચ્છતા અને વીજળી જેવી નાગરિક પાયાભૂત સુવિધાઓ માટેની જોગવાઈઓનો સમાવેશ થાય છે.

(૪) પ્રોત્સાહક —(એ) આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ અથવા તે હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળની તમામ ફરજો, જવાબદારીઓ અને કાર્યો માટે, અથવા વેચાણ કરાર મુજબ ફાળવણાધારકો પ્રત્યે, અથવા જે તે કેસ મુજબ ફાળવણાધારકોના સંગઠન પ્રત્યે, જે તે કેસ મુજબ, તમામ ફ્લેટો, પ્લોટો અથવા ઇમારતોનું, જે તે કેસ મુજબ, ફાળવણાધારકોને હસ્તાંતરણ થાય ત્યાં સુધી, અથવા સામાન્ય વિસ્તારોનું ફાળવણાધારકોના સંગઠનને અથવા

સક્ષમ પ્રાધિકરણને, જે તે કેસ મુજબ, હસ્તાંતરણ થાય ત્યાં સુધી,
જવાબદાર રહેશે:

પરંતુ એ શરતે કે કલમ ૧૪ ની ઉપકલમ (૩) માં ઉલ્લેખિત અવધિ માટેના સંરચનાત્મક દોષ અથવા અન્ય કોઈ દોષ બાબતે પ્રમોટરની જવાબદારી, યથાપ્રસંગ, તમામ એપાર્ટમેન્ટો, પ્લોટો અથવા ઇમારતોના હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજો ફાળવણીઓના હિતધારકોના નામે અમલમાં મૂકાયા પછી પણ, ચાલુ રહેશે.

(બી) સ્થાનિક કાયદાઓ અથવા તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કાયદાઓ મુજબ સંબંધિત સક્ષમ પ્રાધિકરણ પાસેથી, જે લાગુ પડે તે મુજબ, પૂર્ણતા પ્રમાણપત્ર અથવા વાસયોગ્યતા પ્રમાણપત્ર, અથવા બંને, મેળવવાની જવાબદારી વહન કરવી અને તે, જે મુજબ પ્રસંગ હોય તે મુજબ, ફાળવણીધારકોને વ્યક્તિગત રીતે અથવા ફાળવણીધારકોના સંઘને ઉપલબ્ધ કરાવવું;

(સી) ભાડાપટ્ટા પર ધરાવતી જમીન પર રિયલ એસ્ટેટ પરિયોજના વિકસાવવામાં આવી હોય ત્યાં, ભાડાપટ્ટાની અવધિ દર્શાવતું અને ભાડાપટ્ટાધારિત જમીન સંબંધિત તમામ બાકી રકમો તથા ચાર્જિસ ચૂકવવામાં આવ્યા હોવાનું પ્રમાણિત કરતું ભાડાપટ્ટા પ્રમાણપત્ર મેળવવાની જવાબદારી વહન કરવી, અને તે ભાડાપટ્ટા પ્રમાણપત્ર ફાળવણીધારકોના સંગઠનને ઉપલબ્ધ કરાવવું;

(ડી) વહેંચણીગ્રાહકોની સંઘ દ્વારા યોજનાના જાળવણીકાર્યનો કબજો લેવામાં આવે ત્યાં સુધી, વાજબી શુલ્ક પર આવશ્યક સેવાઓ પૂરી પાડવા અને જાળવી રાખવા માટે જવાબદાર રહેશે;

(પ) ફાળવણીપ્રાપ્તકારોને, અથવા લાગુ પડતા કાયદાઓ હેઠળ, જેવી પરિસ્થિતિ હોય તે મુજબ, તેમની એસોસિએશન અથવા સોસાયટી અથવા સહકારી મંડળી, અથવા તેની ફેડરેશન, રચી શકે તે માટે સક્ષમ બનાવવું:

પરંતુ એ શરતે કે સ્થાનિક કાયદાઓના અભાવે, ફાળવણીગ્રાહકોનું મંડળ, તેને જે કોઈ નામથી ઓળખવામાં આવતું હોય, તે પ્રકલ્પમાં, જેમ પ્રસંગોપાત હોય તેમ, બહુમતી ફાળવણીગ્રાહકોએ પોતાના પ્લોટ અથવા એપાર્ટમેન્ટ અથવા ઇમારતનું બુકિંગ કર્યા પછી ત્રણ મહિનાની અવધિની અંદર રચવામાં આવશે;

(એફ) આ અધિનિયમની કલમ ૧૭ હેઠળ જે રીતે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે મુજબ, એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, નોંધાયેલ હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજ ફાળવેલ લાભાર્થીના પક્ષે અમલમાં મૂકવો અને સાથે સાથે સામાન્ય વિસ્તારોમાંના અવિભાજિત પ્રમાણસર માલિકીના હક્કો, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, ફાળવેલ લાભાર્થીઓના સંગઠન અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારીના પક્ષે અમલમાં મૂકવા;

(જી) જ્યાં લાગુ પડે ત્યાં, વાસ્તવિક મિલકત પ્રકલ્પનો ભૌતિક કબજો તે ફાળવણીધારકને અથવા ફાળવણીધારકોની સંસ્થાઓને હસ્તાંતરિત કરે ત્યાં સુધી, બહારગામના તમામ ખર્ચોની ચુકવણી કરવી, જે માટે બહારગામના ખર્ચોની ચુકવણી હેતુએ તેણે ફાળવણીધારકો પાસેથી વસૂલ કર્યા હોય (જેમાં જમીનની કિંમત, જમીનભાડું, નગરપાલિકા અથવા અન્ય સ્થાનિક કર, પાણી અથવા વીજળીના શુલ્ક, જાળવણી શુલ્ક, ગીરણ લોન તથા ગીરણો અથવા અન્ય ભારણો પરનું વ્યાજ અને પ્રકલ્પ સંબંધિત એવા અન્ય દાયિત્વો, જે સક્ષમ સત્તાધિકારીઓ, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને ચૂકવવાના હોય, તેનો સમાવેશ થાય છે):

પરંતુ એ શરતે કે જ્યાં કોઈ પ્રવર્તક, સંબંધિત પરિસ્થિતિ મુજબ, સ્થાવર મિલકત પ્રકલ્પ એવા ફાળવણીધારકોને અથવા ફાળવણીધારકોની સંસ્થાને હસ્તાંતરિત કરતા પહેલાં, ફાળવણીધારકો પાસેથી તેણે વસૂલ કરેલા ખર્ચચુકવણાં પૈકી તમામ અથવા કોઈપણ ખર્ચચુકવણાં, અથવા કોઈપણ દાયિત્વ, ગીરવે ઋણ તથા તેના પરનું વ્યાજ ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, ત્યાં મિલકતના હસ્તાંતરણ પછી પણ એવો પ્રવર્તક, જો કોઈ હોય તો, આવા ખર્ચચુકવણાં અને દંડાત્મક વસૂલાત તે સત્તાપ્રાધિકરણ અથવા વ્યક્તિને, જેઓને તે ચૂકવવાના હોય, ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે અને તે માટે તેવા

સત્તાપ્રાધિકરણ અથવા વ્યક્તિ દ્વારા હાથ ધરવામાં આવે તેવી કોઈપણ કાનૂની કાર્યવાહીનો ખર્ચ ભરવા માટે પણ જવાબદાર રહેશે;

(એચ) તે કોઈપણ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત માટે, જે સ્થિતિ હોય તે મુજબ, વેચાણ માટેનો કરાર કર્યા પછી, તેવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત પર, જે સ્થિતિ હોય તે મુજબ, ગીરો મૂકાશે નહીં અથવા કોઈ ભારણ ઊભું કરશે નહીં, અને જો આવું કોઈ ગીરો મૂકવામાં આવે અથવા કોઈ ભારણ ઊભું કરવામાં આવે, તો તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં આવતું કંઈપણ હોવા છતાં, તેવા એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત, જે સ્થિતિ હોય તે મુજબ, લીધેલ હોય અથવા લેવા સંમત થયેલ હોય એવા ફાળવણીધારકના હક અને હિત પર તેની કોઈ અસર પડશે નહીં;

(પ) પ્રમોટર ફક્ત વેચાણના કરારની શરતો અનુસાર જ ફાળવણી રદ કરી શકે છે:

પરંતુ એ શરતે કે, જો આવા રદબાતલથી ફાળવણીધારક વ્યથિત હોય અને આવું રદબાતલ વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર ન હોય, એકતરફી હોય અને કોઈ પૂરતા કારણ વિના કરવામાં આવ્યું હોય, તો તે રાહત માટે પ્રાધિકરણનો સંપર્ક કરી શકે છે.

(૬) પ્રમોટર પ્રાધિકરણ દ્વારા સમયાંતરે બનાવવામાં આવતા નિયમો દ્વારા નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવે તેવી અન્ય તમામ વિગતો તૈયાર કરશે અને જાળવી રાખશે.

XXX XXXXXX

૧૩. વેચાણ માટેના કરારમાં પ્રથમ પ્રવેશ કર્યા વિના પ્રમોટર દ્વારા કોઈ જમા રકમ અથવા આગોતરી રકમ લેવામાં નહીં આવે. (૧) પ્રમોટર, જે તે સ્થિતિ મુજબ, એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતની કિંમતના દસ ટકા કરતાં વધુ રકમ આગોતરી ચૂકવણી અથવા અરજી ફી તરીકે, કોઈ વ્યક્તિ પાસેથી, તેવી વ્યક્તિ સાથે પ્રથમ લેખિત વેચાણ કરાર કર્યા વિના અને તે વેચાણ કરારનું તે સમયેઅમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા હેઠળ નોંધણી કરાવ્યા વિના, સ્વીકારશે નહીં.

(૨) ઉપકલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત વેચાણ માટેનો કરાર નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવી રીતના પ્રાર્થનામાં હશે અને તેમાં, પ્રકલ્પના વિકાસની વિગતવાર વિગતો, જેમાં ઇમારત અને ફ્લેટોના નિર્માણ સાથે સંબંધિત વિશિષ્ટતાઓ તેમજ આંતરિક વિકાસ કાર્યો અને બાહ્ય વિકાસ કાર્યોનો સમાવેશ થાય છે, અને જે તારીખોએ તથા જે રીતથી ફ્લેટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતના ખર્ચ તરફની ચુકવણીઓ, પ્રસંગોપાત, ફાળવણીધારકો દ્વારા કરવામાં આવવાની હોય તે, તથા ફ્લેટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો કબજો કઈ તારીખે સોંપવાનો છે તે, ચૂકમાં પ્રમોટર દ્વારા ફાળવણીધારકને તથા

ફાળવણીધારક દ્વારા પ્રમોટરને ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજના દરો, અને નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવી અન્ય વિગતો, દર્શાવેલી રહેશે.

XXX XXXXXX

૧૮. રકમની પરતફેર અને વળતર —(૧) જો પ્રમોટર કોઈ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનું કામ પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા તેનો કબજો આપવામાં અસંમર્થ હોય,—

(એ) વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર અથવા, જે રીતે લાગુ પડતું હોય તે પ્રમાણે, તેમાં નિર્ધારિત તારીખ સુધી યથાવિધિ પૂર્ણ કરાયેલ હોય; અથવા

(બી) આ અધિનિયમ હેઠળના નોંધણીના સ્થગન અથવા રદબાતલ થવાને કારણે અથવા અન્ય કોઈપણ કારણસર વિકાસકર્તા તરીકેનો તેનો વ્યવસાય બંધ થવાને લીધે,

જો ફાળવણીધારક પ્રકલ્પમાંથી પાછો ખેંચાવા ઇચ્છે, તો ઉપલબ્ધ અન્ય કોઈપણ ઉપાયને અશ્વન્ન રાખીને, તે વ્યક્તિ માંગણી થતાં ફાળવણીધારકો પ્રત્યે જવાબદાર રહેશે કે તે સંબંધિત એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત, જે બાબત લાગુ પડે તે મુજબ, અંગે તેના દ્વારા પ્રાપ્ત કરેલી રકમ આ અધિનિયમ હેઠળ નિર્ધારિત રીતસરના વળતર સહિત અને આ બાબતમાં જેમ નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે દરે વ્યાજ સાથે પરત કરે:

પરંતુ શરત એવી છે કે જ્યાં ફાળવણીધારકનો પ્રકલ્પમાંથી બહાર નીકળવાનો ઇરાદો ન હોય, ત્યાં કબજાનું હસ્તાંતરણ કરવામાં આવે ત્યાં સુધીના વિલંબના દરેક મહિના માટે, પ્રોત્સાહક દ્વારા, નિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવા દરે, તેને વ્યાજ ચૂકવવામાં આવશે.

(૨) પ્રમોટર, જે જમીન પર પ્રોજેક્ટ વિકસાવવામાં આવી રહ્યો છે અથવા વિકસાવવામાં આવ્યો છે, તે જમીનના ખામીયુક્ત હકશીર્ષકને કારણે ફાળવણીગ્રાહકને થયેલા કોઈપણ નુકસાન માટે, આ અધિનિયમ હેઠળ જે રીતે જોગવાઈ કરવામાં આવી છે તે મુજબ, ફાળવણીગ્રાહકોને વળતર આપશે, અને આ ઉપકલમ હેઠળ વળતર માટેનો દાવો તત્કાલ અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા હેઠળ નિર્ધારિત મર્યાદાથી અવરોધિત ગણાશે નહીં.

(૩) જો પ્રવર્તક આ અધિનિયમ હેઠળ અથવા તે હેઠળ બનાવાયેલા નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ અથવા વેચાણ માટેના કરારની શરતો અને નિયમો અનુસાર તેના પર આરોપિત અન્ય કોઈ ફરજોનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવેલ રીત મુજબ ફાળવણીધારકોને એવી વળતર રકમ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

૧૯. ફાળવણીગ્રાહકોના અધિકારો અને ફરજો —(૧) ફાળવણીગ્રાહકને સક્ષમ સત્તાધિકારી દ્વારા મંજૂર કરાયેલા માન્ય નકશાઓ, લેઆઉટ

નકશાઓ તથા વિશિષ્ટતાઓ સંબંધિત માહિતી, અને આ અધિનિયમમાં અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોમાં અથવા પ્રવર્તક સાથે હસ્તાક્ષર કરાયેલ વેચાણ કરારમાં જોગવાઈ કરવામાં આવેલ એવી અન્ય માહિતી મેળવવાનો અધિકાર રહેશે.

(૨) ફાળવણીધારકને પ્રોજેક્ટની પૂર્ણતાનો તબક્કાવાર સમયપત્રક જાણવાનો અધિકાર રહેશે, જેમાં વેચાણ માટેના કરારની શરતો અને નિયમો અનુસાર પ્રમોટર અને ફાળવણીધારક વચ્ચે સંમત થયેલ પાણી, સ્વચ્છતા, વીજળી તથા અન્ય સુવિધાઓ અને સેવાઓ સંબંધિત જોગવાઈઓનો પણ સમાવેશ થાય છે.

(૩) ફાળવણી પ્રાપ્તકર્તાને, જે બાબત લાગુ પડે તે મુજબ, એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો કબજો માંગવાનો હકદાર રહેશે, અને ફાળવણી પ્રાપ્તકર્તાઓના સંગઠનને, કલમ ૪ ની ઉપકલમ (૨) ની ખંડ (૩) ની ઉપખંડ (સી) હેઠળ પ્રમોટરે આપેલી જાહેરાત મુજબ, સામાન્ય વિસ્તારોનો કબજો માંગવાનો હકદાર રહેશે.

(૪) ફાળવણીપ્રાપ્તવ્યક્તિને, જો પ્રમોટર વેચાણ માટેના કરારની શરતો અનુસાર એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો, જે લાગુ પડે તે મુજબ, કબજો આપવા પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા આપવામાં અસમર્થ હોય, અથવા આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ તેની નોંધણીના

સ્થગન અથવા રદ થવાને કારણે વિકાસકર્તા તરીકેનો તેનો વ્યવસાય બંધ થવાને કારણે, તો આ અધિનિયમ હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે રીતે અને નિયત કરવામાં આવે તેવા દરે વ્યાજ સહિત ચૂકવેલ રકમની પરતફેર તથા વળતરનો દાવો પ્રમોટર પાસેથી કરવાની હકદાર રહેશે.

(પ) પ્રમોટર દ્વારા, જે તે પ્રકરણમાં, એપાર્ટમેન્ટ અથવા પ્લોટ અથવા મકાનનો ભૌતિક કબજો સોંપ્યા પછી, વહેંચણીગ્રાહકને સામાન્ય વિસ્તારો સંબંધિત દસ્તાવેજો અને નકશાઓ સહિત જરૂરી દસ્તાવેજો અને યોજનાઓ મેળવવાનો હક રહેશે.

(ડ) દરેક ફાળવણીધારક, જેણે કલમ ૧૩ હેઠળ પરિસ્થિતિ મુજબ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત લેવા માટે કરાર અથવા વેચાણ કરાર કર્યો હોય, તે વેચાણ માટેના ઉક્ત કરારમાં નિર્ધારિત રીત પ્રમાણે અને નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં જરૂરી ચુકવણીઓ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે અને યોગ્ય સમય તથા સ્થાને નોંધણી ખર્ચમાંનો પોતાનો હિસ્સો, પાલિકા કર, પાણી અને વીજળીના શુલ્ક, જાળવણી ખર્ચ, જમીનભાડું અને અન્ય શુલ્ક, જો હોય તો, ચૂકવશે.

(ઝ) ફાળવણીધારક ઉપકલમ (ડ) હેઠળ ચૂકવવાના કોઈપણ રકમ અથવા ખર્ચાઓના ચુકવણામાં થયેલા કોઈપણ વિલંબ બદલ, જે દર નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યો હોય તે દરે, વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર રહેશે.

(૮) પેટા-કલમ (૬) હેઠળના ફાળવણીધારકના બાધ્યતાઓ અને પેટા-કલમ (૭) હેઠળના વ્યાજ સંબંધિત દાયિત્વમાં, પ્રમોટર અને આવા ફાળવણીધારક વચ્ચે પરસ્પર સંમતિથી તેવું નક્કી કરવામાં આવે ત્યારે ઘટાડો કરી શકાય.

(૯) એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા મકાનના દરેક ફાળવણીદાર, જે બાબત લાગુ પડતી હોય તે મુજબ, ફાળવણીદારોની સંસ્થા અથવા સોસાયટી અથવા સહકારી સોસાયટી, અથવા તેની ફેડરેશનની રચના માટે ભાગ લેશે.

(૧૦) દરેક ફાળવણીધારકે, જે સ્થિતિ લાગુ પડતી હોય તે મુજબ, ઉક્ત એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા મકાન માટે જારી કરાયેલ વસવાટ પ્રમાણપત્રની તારીખથી બે મહિનાની અવધિની અંદર, તે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા મકાનનો વાસ્તવિક કબજો સ્વીકારવો પડશે.

(૧૧) દરેક ફાળવાયેલા વ્યક્તિએ, જે કિસ્સો લાગુ પડે તે મુજબ, આ અધિનિયમની કલમ ૧૭ ની ઉપકલમ (૧) હેઠળ જોગવાઈ કરવામાં આવી હોય તે પ્રમાણે, એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતના હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના નોંધણીકરણ માટે સહભાગી થવું પડશે.

૨૦. રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણની સ્થાપના અને નિગમન — (૧) યોગ્ય સરકાર આ અધિનિયમ અમલમાં આવેલ તારીખથી એક વર્ષના ગાળામાં, જાહેરનામા દ્વારા, આ અધિનિયમ હેઠળ તેને સોંપવામાં

આવેલી ફરજો બજાવવા અને તેને પ્રદાન કરવામાં આવેલી સત્તાઓનો ઉપયોગ કરવા માટે, રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ તરીકે ઓળખાતું એક પ્રાધિકરણ સ્થાપિત કરશે: પરંતુ શરતે કે, બે અથવા વધુ રાજ્યો અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોની યોગ્ય સરકાર, જો તે યોગ્ય માને, તો એક જ એકમાત્ર પ્રાધિકરણ સ્થાપિત કરી શકે:

પરંતુ વધુમાં એવી જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે, યોગ્ય સરકારને, જો તે યોગ્ય માને, તો રાજ્ય અથવા કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશમાં, જે રીતે લાગુ પડે તે મુજબ, એકથી વધુ સત્તાપ્રાધિકરણોની સ્થાપના કરવાની સત્તા રહેશે:

પરંતુ એ પણ જોગવાઈ છે કે, આ કલમ હેઠળ નિયામક પ્રાધિકરણની સ્થાપના થાય ત્યાં સુધી, યોગ્ય સરકાર આદેશ દ્વારા, કોઈપણ નિયામક પ્રાધિકરણને અથવા ગૃહનિર્માણ સંબંધિત વિભાગના સચિવને, પ્રાથમિકતા પૂર્વક, આ અધિનિયમના હેતુઓ માટે નિયામક પ્રાધિકરણ તરીકે નિયુક્ત કરશે:

પરંતુ એ પણ જોગવાઈ કરવામાં આવે છે કે નિયામક પ્રાધિકરણની સ્થાપના થયા બાદ, નિમણૂક કરાયેલા નિયામક પ્રાધિકરણ સમક્ષ બાકી રહેલ તમામ અરજીઓ, ફરિયાદો અથવા કેસો, આવી રીતે સ્થાપિત નિયામક પ્રાધિકરણને સ્થાનાંતરિત થયેલા ગણાશે અને એવી

અરજીઓ, ફરિયાદો અથવા કેસો જે તબક્કેથી સ્થાનાંતરિત કરવામાં આવ્યા હોય તે તબક્કેથી તેમની સુનાવણી કરવામાં આવશે.

(૨) પ્રાધિકરણ ઉપરોક્ત નામથી એક નિગમિત સંસ્થા હશે, જેને શાશ્વત ઉત્તરાધિકાર અને સામાન્ય મુદ્દા હશે, તથા આ અધિનિયમની જોગવાઈઓને આધીન રહીને ચલ અને અચલ બંને પ્રકારની મિલકત મેળવવાની, ધારણ કરવાની અને હસ્તાંતર કરવાની, તેમજ કરાર કરવાની સત્તા રહેશે, અને તે ઉક્ત નામે દાવો કરી શકશે અથવા તેના વિરુદ્ધ દાવો થઈ શકશે.

XXX XXXXXX

૩૧. પ્રાધિકરણ અથવા નિર્ણાયક અધિકારી સમક્ષ ફરિયાદો દાખલ કરવી.
— (૧) કોઈપણ પીડિત વ્યક્તિ, જે યોગ્ય હોય તે મુજબ, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોના કોઈપણ ઉલ્લંઘન અથવા ભંગ બાબતે, જે યોગ્ય હોય તે મુજબ, કોઈ પ્રમોટર, ફાળવણીધારક અથવા સ્થાવર મિલ્કત એજન્ટ વિરુદ્ધ પ્રાધિકરણ અથવા નિર્ણાયક અધિકારી સમક્ષ ફરિયાદ દાખલ કરી શકે છે.

સ્પષ્ટીકરણ.— આ ઉપકલમના હેતુ માટે “વ્યક્તિ” માં ફાળવણીગ્રાહકોનો સંગઠન અથવા હાલ અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા હેઠળ નોંધાયેલ કોઈપણ સ્વૈચ્છિક ગ્રાહક સંઘનો સમાવેશ થશે.

(૨) ઉપકલમ (૧) હેઠળ ફરીયાદ દાખલ કરવા માટેનું પ્રારૂપ, રીત અને ફી એવી રહેશે જેવી વિહિત કરવામાં આવે.

XXX XXXXXX

૩૪. સત્તાપ્રાધિકરણના કાર્યો — સત્તાપ્રાધિકરણના કાર્યોમાં નીચેનું સમાવેશ થશે—

(એ) આ અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલા સ્થાવર મિલકત પ્રકલ્પો અને સ્થાવર મિલકત એજન્ટોની નોંધણી કરવી અને તેમનું નિયમન કરવું;

(બી) નોંધણી આપવામાં આવી હોય તેવા તમામ અચલ સંપત્તિ યોજનાઓના અભિલેખોની જાહેર અવલોકન માટે, વિહિત કરવામાં આવે તેવી વિગતો સહિત, અને નોંધણી મંજૂર કરવામાં આવેલી અરજીમાં આપવામાં આવેલી માહિતીનો સમાવેશ કરતાં, વેબસાઈટ પ્રકાશિત કરવી અને જાળવી રાખવી;

(સી) સામાન્ય જનતાને પ્રવેશ માટે, જાહેર અવલોકન હેતુએ પોતાની વેબસાઈટ પર માહિતીભંડાર જાળવવું અને તે અધિનિયમ હેઠળ જેમની નોંધણી રદ કરવામાં આવી હોય અથવા જેમને દંડિત કરવામાં આવ્યા હોય એવા પ્રમોટરોનાં નામ અને ફોટોગ્રાફ, સંબંધિત પ્રોજેક્ટની વિગતો સહિત, તેમજ તે માટેનાં કારણો સાથે, બાકીદાર તરીકે તેમાં નોંધવા;

(ડી) જાહેર અવલોકન માટે પોતાની વેબસાઈટ પર માહિતીભંડાર જાળવવું, અને આ અધિનિયમ હેઠળ અરજી કરીને નોંધણી કરાવનાર રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટોના નામો અને ફોટોગ્રાફો, તેમજ વિનિર્ધારિત કરવામાં આવે તેવી વિગતો સાથે, જેમાં જેઓની નોંધણી નામંજૂર કરવામાં આવી હોય અથવા રદ કરવામાં આવી હોય તેવાઓનો પણ સમાવેશ થાય, તેમાં દાખલ કરવાં;

(ઈ) તેના અધિકારક્ષેત્ર હેઠળના દરેક વિસ્તારો માટે, જે તે પરિસ્થિતિ મુજબ, ફાળવણીપ્રાપ્તો અથવા પ્રમોટર અથવા સ્થાવર મિલકત એજન્ટ પાસેથી વસૂલ કરવાનાં માનક શુલ્કો નિયમો દ્વારા નિશ્ચિત કરવા;

(એફ) આ અધિનિયમ તથા તેની હેઠળ બનાવાયેલા નિયમો અને વિનિયમો અંતર્ગત પ્રમોટરો, ફાળવણીપ્રાપ્તો અને સ્થાવર મિલકત એજન્ટો પર મૂકવામાં આવેલી જવાબદારીઓનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટે;

(જી) આ અધિનિયમ હેઠળ તેને અપાયેલ સત્તાઓના પ્રયોગમાં બનાવવામાં આવેલા તેના નિયમો અથવા આદેશો અથવા નિર્દેશોનું પાલન સુનિશ્ચિત કરવા માટે;

(એચ) સત્તાને, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અમલમાં મુકવા માટે જરૂરી હોય તે મુજબ, યોગ્ય સરકાર દ્વારા સોંપવામાં આવે તેવી અન્ય ફરજો બજાવવી.

XXX XXXXXX

૩૬. અંતરિમ આદેશો જારી કરવાની સત્તા . —જ્યાં તપાસ દરમિયાન, સત્તાધિકારીને સંતોષ થાય કે આ અધિનિયમનો, અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોનો ભંગ કરતું કોઈ કૃત્ય કરવામાં આવ્યું છે અને તે સતત કરવામાં આવી રહ્યું છે, અથવા એવું કૃત્ય કરવામાં આવવાનું છે, ત્યાં સત્તાધિકારી, આદેશ દ્વારા, જ્યાં સત્તાધિકારી તેને આવશ્યક માને ત્યાં, આવી પક્ષકારને નોટિસ આપ્યા વગર, એવી તપાસ પૂર્ણ થાય ત્યાં સુધી અથવા આગામી આદેશો સુધી, કોઈપણ પ્રમોટર, ફાળવણીધારક અથવા સ્થાવર મિલકત એજન્ટને એવું કૃત્ય ચાલુ રાખવાથી રોકી શકે છે.

૩૭. સત્તામંડળને નિર્દેશો જારી કરવાની સત્તાઓ. —આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તેની હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અથવા વિનિયમો મુજબ પોતાની ફરજો નિભાવવાના હેતુસર, સત્તામંડળ સમયાંતરે, જે તે પ્રસંગે, પ્રમોટરો અથવા ફાળવણીગ્રાહકો અથવા સ્થાવર મિલકત એજન્ટોને, જે તે પ્રમાણે લાગુ પડે, તે જરૂરી માને તેવા

નિર્દેશો જારી કરી શકશે અને આવા નિર્દેશો સંબંધિત તમામ પક્ષકારો પર બાધ્યકારક રહેશે.

૩૮. પ્રાધિકરણની સત્તાઓ. —(૧) આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમો હેઠળ પ્રોત્સાહકો, ફાળવણીગ્રાહકો અને સ્થાવર મિલકત એજન્ટો પર મૂકવામાં આવેલી ફરજોનું કોઈપણ ઉલ્લંઘન થયેલ હોય, તો તે સંબંધે દંડ અથવા વ્યાજ લાદવાની સત્તા પ્રાધિકરણને રહેશે.

(૨) સત્તા પ્રાકૃતિક ન્યાયના સિદ્ધાંતો દ્વારા માર્ગદર્શન પામશે અને, આ અધિનિયમની તથા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમોની અન્ય જોગવાઈઓના આધીન રહી, સત્તાને પોતાની કાર્યવાહીનું નિયમન કરવાની સત્તાઓ રહેશે.

(૩) જ્યાં કરાર, કૃત્ય, ઉપેક્ષા, પ્રથા અથવા પ્રક્રિયા સંબંધિત એવો મુદ્દો ઉઠાવવામાં આવે છે કે જે—

(એ) ને સ્થાવર મિલકત પ્રોજેક્ટના વિકાસ સંબંધે સ્પર્ધાનું નોંધપાત્ર નિવારણ, પ્રતિબંધ અથવા વિકારણ થયેલું હોય; અથવા

(બી) એકાધિકારની પરિસ્થિતિમાં બજાર સત્તાનો દુરુપયોગ થવાથી ફાળવણીગ્રાહકોના હિત પર પ્રતિકૂળ અસર થાય છે,

ત્યારે પ્રાધિકરણ, સ્વપ્રેરિત રીતે, તેવા મુદ્દા અંગે ભારતની સ્પર્ધા આયોગને સંદર્ભ કરી શકે છે.

૩૯. આદેશોમાં સુધારણા . — સત્તાધિકારી આ અધિનિયમ હેઠળ કરવામાં આવેલા આદેશની તારીખથી બે વર્ષની અવધિની અંદર, કોઈપણ સમયે, નોંધપોથી પરથી સ્પષ્ટ દેખાતી કોઈ ભૂલનું સુધારણ કરવા હેતુથી, પોતે પસાર કરેલા કોઈપણ આદેશમાં સુધારો કરી શકે છે, અને જો આવી ભૂલ પક્ષકારો દ્વારા તેના ધ્યાન પર લાવવામાં આવે, તો એવો સુધારો કરશે:

પરંતુ એ શરતે કે, આ અધિનિયમ હેઠળ જે કોઈ આદેશ વિરુદ્ધ અપીલ કરવામાં આવી હોય, તેવા કોઈપણ આદેશ બાબતે એવો કોઈ સુધારો કરવામાં આવશે નહીં: વધુમાં એ શરતે કે, સત્તાપ્રાધિકરણ રેકૉર્ડ પરથી સ્પષ્ટ દેખાતી કોઈ ભૂલનું સુધારણ કરતી વખતે, આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હેઠળ પસાર કરાયેલા પોતાના આદેશના સારભૂત ભાગમાં સુધારો કરશે નહીં.

૪૦. વ્યાજ અથવા દંડ અથવા વળતરની વસૂલાત અને આદેશનો અમલ, વગેરે.—

(૧) જો પ્રમોટર અથવા ફાળવણીગ્રાહી અથવા રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટ, જેવો પ્રસંગ હોય તે મુજબ, આ અધિનિયમ અથવા તેની હેઠળ બનાવાયેલા નિયમો અને વિનિયમો અંતર્ગત નિર્ધારક અધિકારી અથવા નિયામક પ્રાધિકરણ અથવા અપિલીય પ્રાધિકરણ, જેવો પ્રસંગ હોય તે મુજબ, દ્વારા તેના પર લાદવામાં આવેલ કોઈપણ વ્યાજ અથવા દંડ અથવા વળતર ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તેવા પ્રમોટર અથવા

ફાળવણીગ્રાહી અથવા રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટ પાસેથી, નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે રીતે, જમીન મહેસૂલના બાકીદાખલા તરીકે વસૂલ કરી શકાશે.

(૨) જો કોઈ નિર્ણય અધિકારી અથવા નિયમનકારી સત્તા અથવા અપીલીય ટ્રિબ્યુનલ, જે લાગુ પડતું હોય તે મુજબ, આ અધિનિયમ અથવા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અથવા વિનિયમો હેઠળ જે કંઈ કરવાની તેને સત્તા પ્રાપ્ત હોય તે બાબતે કોઈ આદેશ કરે અથવા કોઈ વ્યક્તિને કોઈ કાર્ય કરવા અથવા કોઈ કાર્ય કરવાથી વિરત રહેવા માટે નિર્દેશ આપે, તો એવી સ્થિતિમાં કે કોઈ વ્યક્તિ તેવા આદેશ અથવા નિર્દેશનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે જ બાબતને, જે રીતે વિહિત કરવામાં આવે તે રીતે, અમલમાં મૂકવામાં આવશે.

XXX XXXXXX

૪૩. રિયલ એસ્ટેટ અપીલીય ટ્રિબ્યુનલની સ્થાપના— (૧) યોગ્ય સરકાર આ અધિનિયમ અમલમાં આવ્યાની તારીખથી એક વર્ષની અવધિની અંદર, અધિસૂચના દ્વારા, — (રાજ્ય/કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશનું નામ) રિયલ એસ્ટેટ અપીલીય ટ્રિબ્યુનલ તરીકે ઓળખાતી અપીલીય ટ્રિબ્યુનલની સ્થાપના કરશે.

XXX XXXXXX

૪૪. વિવાદોના સમાધાન માટેની અરજી અને અપિલીય ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલો — (૧) યોગ્ય સરકાર અથવા સક્ષમ સત્તાધિકારી અથવા સત્તાપ્રાધિકરણ અથવા નિર્ધારક અધિકારીના કોઈપણ નિર્દેશ અથવા આદેશ અથવા નિર્ણયથી પીડિત કોઈપણ વ્યક્તિ અપિલીય ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલ કરી શકે છે.

XXX XXXXXX

૫૮. વડી અદાલતમાં અપીલ. —(૧) અપીલિય ટ્રિબ્યુનલના કોઈપણ નિર્ણય અથવા આદેશથી વ્યથિત કોઈપણ વ્યક્તિ, તેને અપીલિય ટ્રિબ્યુનલના નિર્ણય અથવા આદેશની જાણ કરાવેલી તારીખથી સાઠ દિવસની અવધિની અંદર, નાગરિક પ્રક્રિયા સંહિતા, ૧૯૦૮ (૧૯૦૮નું ૫) ની કલમ ૧૦૦માં નિર્દિષ્ટ આધાર પૈકી કોઈ એક અથવા વધુ આધાર પર, વડી અદાલતમાં અપીલ દાખલ કરી શકશે:

પરંતુ શરત એવી કે ઉક્ત સાઠ દિવસની મુદત પૂર્ણ થયા પછી પણ, જો વડી અદાલતને સંતોષ થાય કે અપીલકર્તા પૂરતા કારણસર સમયસર અપીલ દાખલ કરવામાં અટકાયો હતો, તો તે અપીલ સ્વીકારી શકે છે.

સ્પષ્ટીકરણ.— “વડી અદાલત” શબ્દપ્રયોગનો અર્થ એવો થાય છે કે જ્યાં રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ આવેલ હોય તે રાજ્ય અથવા સંઘ પ્રદેશની વડી અદાલત.

(૨) પક્ષકારોની સંમતિથી અપીલેટ ટ્રિબ્યુનલ દ્વારા કરવામાં આવેલા કોઈપણ નિર્ણય અથવા આદેશ વિરુદ્ધ કોઈ અપીલ ચાલશે નહીં.

૫૯. કલમ ૩ હેઠળ નોંધણી ન કરાવવા બદલ દંડ. — (૧) જો કોઈ પ્રમોટર કલમ ૩ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરે, તો તે પ્રાધિકરણ દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટની અનુમાનિત કિંમતના દસ ટકા સુધી વિસ્તરી શકે એવા દંડ માટે જવાબદાર બનશે.

(૨) જો કોઈ પ્રમોટર ઉપકલમ (૧) હેઠળ જારી કરાયેલા આદેશો, નિર્ણયો અથવા નિર્દેશોનું પાલન ન કરે અથવા કલમ ૩ની જોગવાઈઓનો ભંગ કરતો રહે, તો તે એવા કારાવાસથી, જેની મુદત ત્રણ વર્ષ સુધી વિસ્તરી શકે, અથવા દંડથી, જે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના અંદાજિત ખર્ચના વધુ દસ ટકા સુધી વિસ્તરી શકે, અથવા બન્નેથી, દંડનીય રહેશે.

૬૦. કલમ ૪ ના ઉલ્લંઘન માટે દંડ. — જો કોઈ પ્રમોટર ખોટી માહિતી આપે અથવા કલમ ૪ ની જોગવાઈઓનું ઉલ્લંઘન કરે, તો તે પ્રાધિકરણ દ્વારા નિર્ધારિત સ્થાવર મિલકત પરિયોજનાના અંદાજિત ખર્ચના પાંચ ટકા સુધી પહોંચે તેવા દંડ માટે જવાબદાર રહેશે.

૬૧. આ અધિનિયમની અન્ય જોગવાઈઓના ઉલ્લંઘન માટે દંડ. — જો કોઈ પ્રમોટર આ અધિનિયમની, કલમ ૩ અથવા કલમ ૪ હેઠળ નિર્ધારિત જોગવાઈઓ સિવાયની અન્ય કોઈ જોગવાઈઓનું, અથવા તે હેઠળ

બનાવવામાં આવેલા નિયમો અથવા વિનિયમોનું ઉલ્લંઘન કરે, તો તે સત્તાધિકારી દ્વારા નિર્ધારિત કરવામાં આવેલ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના અનુમાનિત ખર્ચના પાંચ ટકા સુધી વિસ્તરી શકે તેવા દંડ માટે જવાબદાર રહેશે.

XXX XXXXXX

૭૧. નિર્ણય કરવાની સત્તા .— (૧) કલમ ૧૨, ૧૪, ૧૮ અને કલમ ૧૯ હેઠળ વળતર નક્કી કરવા માટે, સત્તામંડળ યોગ્ય સરકાર સાથે પરામર્શ કરીને જરૂરી માન્યા મુજબ એક અથવા વધુ ન્યાયિક અધિકારીઓની, જે જિલ્લા ન્યાયાધીશ છે અથવા રહી ચૂક્યા છે, નિર્ધારિત રીતથી તપાસ હાથ ધરવા માટે નિર્ણયક અધિકારી તરીકે નિમણૂક કરશે, અને તે પહેલાં સંબંધિત કોઈપણ વ્યક્તિને સાંભળવાની ચુકિતસંગત તક આપવામાં આવશે:

પરંતુ એ શરતે કે, જે કોઈ વ્યક્તિની કલમ ૧૨, ૧૪, ૧૮ અને કલમ ૧૯ હેઠળ આવરી લેવાયેલા મુદ્દાઓ સંબંધિત ફરિયાદ, આ અધિનિયમના પ્રારંભના દિવસે અથવા તે પહેલાં, ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬ ની કલમ ૯ હેઠળ સ્થાપિત ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ મંચ અથવા ગ્રાહક વિવાદ નિવારણ આયોગ અથવા રાષ્ટ્રીય ગ્રાહક નિવારણ આયોગ સમક્ષ લંબિત હોય, તેવા પ્રકરણમાં, જે લાગુ પડે તે મુજબ, તે આવા મંચ અથવા આયોગની અનુમતિથી તેની સમક્ષ લંબિત ફરિયાદ પાછી ખેંચી શકે છે અને

આ અધિનિયમ હેઠળના નિર્ણાયક અધિકારી સમક્ષ અરજી દાખલ કરી શકે છે.

(૨) ઉપ-કલમ (૧) હેઠળ વળતર નિર્ધારિત કરવા માટેની અરજીનો નિર્ણય, નિર્ણાયક અધિકારી દ્વારા, શક્ય તેટલી તાત્કાલિકતાથી કરવામાં આવશે અને અરજી પ્રાપ્ત થયેલી તારીખથી સાઠ દિવસની અવધિની અંદર તેની નિષ્પત્તિ કરવામાં આવશે:

પરંતુ શરતે કે, જ્યાં આવી કોઈ અરજીનો ઉક્ત સાઠ દિવસની અવધિમાં નિકાલ કરી શકાયો ન હોય, ત્યાં નિર્ણાયક અધિકારી એ અવધિ દરમિયાન અરજીનો નિકાલ ન કરી શકવાના પોતાના કારણો લેખિતમાં નોંધશે.

(૩) તપાસ ચલાવતી વખતે નિર્ધારક અધિકારીને, પ્રકરણના તથ્યો અને પરિસ્થિતિઓથી પરિચિત કોઈપણ વ્યક્તિને સાક્ષ્ય આપવા માટે અથવા નિર્ધારક અધિકારીના મત મુજબ તપાસના વિષયવસ્તુ માટે ઉપયોગી અથવા સંબંધિત હોઈ શકે તેવા કોઈપણ દસ્તાવેજ રજૂ કરવા માટે સમન્સ પાઠવવાની તથા તેની હાજરી બલવત્તર કરાવવાની સત્તા રહેશે અને જો આવી તપાસમાં તે સંતુષ્ટ થાય કે તે વ્યક્તિએ ઉપકલમ (૧) માં નિર્દિષ્ટ કોઈપણ કલમોની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં નિષ્ફળતા દર્શાવી છે, તો તે, જે પ્રકરણને અનુરૂપ હોય તે પ્રમાણે, તે

કલમોમાંથી કોઈપણની જોગવાઈઓ અનુસાર, તેને યોગ્ય જણાય તેવી વળતર રકમ અથવા વ્યાજ ચૂકવવા અંગે નિર્દેશ આપી શકશે.

XXX XXXXXX

૭૨. નિરાકરણ અધિકારી દ્વારા ધ્યાનમાં લેવાના પરિબળો.— કલમ

૭૧ હેઠળ, વળતર અથવા વ્યાજની રકમનું, જે રીતે પ્રસંગોપાત હોય તે રીતે, નિર્ધારણ કરતાં સમયે, નિરાકરણ અધિકારીએ નીચેના પરિબળોને યથોચિત ધ્યાનમાં લેવા પડશે, એટલે કે:—(એ) ભંગના પરિણામે મેળવાયેલ અસંગત લાભ અથવા અયોગ્ય ફાયદાની રકમ, જ્યાં જ્યાં તે પરિમાણપાત્ર હોય ત્યાં;

(બી) ચૂકના પરિણામે થયેલ નુકસાનની રકમ;

(સી) ડિફોલ્ટના પુનરાવર્તિત સ્વરૂપ;

(ડી) ન્યાયની પ્રગતિ માટે કેસમાં નિર્ણાયક અધિકારીને જે અન્ય પરિબળો આવશ્યક જણાય તેવા.

XXX XXXXXX

૭૯. અધિકારક્ષેત્ર પર પ્રતિબંધ . —આ અધિનિયમ દ્વારા અથવા તેના હેઠળ જે કોઈ બાબતનો નિર્ણય કરવાની સત્તા સત્તાધિકરણને અથવા નિર્ણાયક અધિકારીને અથવા અપીલીય ટ્રિબ્યુનલને પ્રદાન કરવામાં આવી હોય, તેવી કોઈ બાબત સંબંધિત કોઈ દાવો અથવા કાર્યવાહી સ્વીકારવાનો

અધિકારક્ષેત્ર કોઈ નાગરિક અદાલતને રહેશે નહીં અને આ અધિનિયમ દ્વારા અથવા તેના હેઠળ પ્રદાન કરવામાં આવેલી કોઈ સત્તાના અનુસંધાને કરવામાં આવેલ અથવા કરવામાં આવનાર કોઈ કાર્યવાહી સંબંધે કોઈ અદાલત અથવા અન્ય સત્તાધિકારી દ્વારા પ્રતિબંધાજ્ઞા આપવામાં આવશે નહીં.

XXX XXXXXX

૮૮. અન્ય કાયદાઓના અમલ પર પ્રતિબંધ નહીં — આ અધિનિયમની જોગવાઈઓ હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓ ઉપરાંત રહેશે અને તેમનો ક્ષય કરનાર ગણાશે નહીં.

૮૯. અધિનિયમને અગ્રપ્રભાવ રહેશે.— આ અધિનિયમની જોગવાઈઓને, હાલમાં અમલમાં રહેલા કોઈપણ અન્ય કાયદામાં તેમાં અસંગત એવી કોઈપણ બાબત સમાવવામાં આવેલ હોવા છતાં, પ્રભાવ રહેશે.”

૨૨. ઉપરોક્ત જોગવાઈઓના અવલોકનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે, રેરા અમલમાં આવ્યા પછી અને તે તારીખથી, તમામ રિયલ એસ્ટેટ યોજનાઓ (જેની વ્યાખ્યા કરવામાં આવી છે)ને પ્રથમ રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ સમક્ષ નોંધણી કરાવવી ફરજિયાત રહેશે, અને આવી યોજનાઓની નોંધણી કરતા પૂર્વે પ્રાધિકરણ વિકાસકર્તા દ્વારા અન્ય યોજનાઓ પૂર્ણ કરવામાં થયેલ વિલંબ સહિતના તમામ સંબંધિત વિગતોની તપાસ કરશે. મહત્વપૂર્ણ રીતે, પ્રમોટરે હવે સોગંદનામાથી સમર્થિત ઘોષણા કરવી જરૂરી છે

કે તે નિર્ધારિત સમયગાળામાં યોજના પૂર્ણ કરવાની બાંહેધરી આપે છે, અને યોજના માટે ફાળવણીધારકો પાસેથી સમયાંતરે પ્રાપ્ત થયેલી રકમમાંથી ૭૦% રકમ અલગ ખાતામાં જમા કરવામાં આવશે, જેનો ઉપયોગ માત્ર તે વિશિષ્ટ યોજનાના બાંધકામ ખર્ચ અને જમીન ખર્ચ પુરા કરવા માટે જ કરવામાં આવશે. પ્રાધિકરણ દ્વારા નોંધણી ત્યારે જ મંજૂર કરવામાં આવે છે જ્યારે તે આ બાબતે સંતુષ્ટ થાય કે પ્રમોટર બોનાફાઈડ પ્રમોટર છે અને તે કરાર હેઠળનો પોતાનો ભાગ સંતોષકારક રીતે નિભાવવાની સંભાવના ધરાવે છે. યોજનાની નોંધણી માત્ર નિશ્ચિત અવધિ માટે જ અમલમાં રહે છે અને ફોર્સ મજબૂર ઘટનાઓના કારણે, આવી ઘટનાઓ વાસ્તવમાં બની હોવા અંગે સંતુષ્ટ થયા પછી, પ્રાધિકરણ દ્વારા વધુમાં વધુ એક વર્ષની અવધિ માટે જ તેનો વિસ્તરણ કરી શકાય છે. એકવાર નોંધણી મંજૂર થયા પછી, જો એવું જાણવા મળે કે પ્રમોટર વિવિધ કાનૂની આવશ્યકતાઓના પાલનમાં કસુર કરે છે અથવા અયોગ્ય વ્યવહાર કે અનિયમિતતાઓમાં પ્રવૃત્ત થાય છે, તો તે નોંધણી રદ કરી શકાય છે. મહત્વપૂર્ણ રીતે, નોંધણી રદ થયા પછી, બાકી રહેલું વિકાસ કાર્ય સુગમ બનાવવા પ્રાધિકરણ બાધ્ય છે, અને તે પછી એવું કાર્ય રેરા મુજબ વ્યાખ્યાયિત “સક્ષમ પ્રાધિકરણ” દ્વારા અથવા ફાળવણીધારકોના સંઘ દ્વારા અથવા અન્ય રીતે હાથ ધરવામાં આવી શકે છે. બુકિંગ સમયે અને ફાળવણીપત્રો જારી કરતી વખતે પ્રમોટરે ફાળવણીધારકોને, અન્ય બાબતો ઉપરાંત, યોજનાના તબક્કાવાર પૂર્ણતા સમયપત્રક અંગેની માહિતી ઉપલબ્ધ

કરાવવી જરૂરી છે. અંદાજિત ખર્ચના ૧૦%થી વધુ જમા રકમ અથવા અગાઉચૂકવણી સ્વરૂપે આગોતરી રકમ, વેચાણ કરારમાં પ્રથમ પ્રવેશ કર્યા વિના સ્વીકારી શકાય નહીં. મહત્વપૂર્ણ રીતે, વેચાણ કરાર હવે એકતરફી આધીનતા ધરાવતો કરાર રહેશે નહીં, પરંતુ તે એવી વિહિત રચનામાં હશે જે પ્રમોટર અને ફાળવણીધારકો બંનેના હકો અને ફરજો વચ્ચે સંતુલન સ્થાપિત કરે. મહત્વપૂર્ણ રીતે, કલમ ૧૮ હેઠળ, જો પ્રમોટર વેચાણ કરારની શરતો અનુસાર કોઈ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારત પૂર્ણ કરવામાં નિષ્ફળ જાય અથવા કબજો આપી શકતો ન હોય, તો તે આવા એપાર્ટમેન્ટ વગેરે સંદર્ભે પોતાની પાસે પ્રાપ્ત થયેલી રકમ, વિહિત મુજબના વ્યાજ સાથે, પરત કરવા બાધ્ય છે અને તે ઉપરાંત, તેના કારણે ફાળવણીધારકને થયેલ કોઈપણ નુકસાન માટે તેને વળતર પણ આપવું પડશે. કલમ ૧૯ હેઠળ, મામલાના સ્વરૂપ અનુસાર, ફાળવણીધારકને વેચાણ કરારની શરતો મુજબ એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો કબજો માંગવાનો અથવા ચૂકવેલી રકમ વ્યાજ સાથે પરત મેળવવાનો અધિકાર રહેશે. ઉપરાંત, તમામ ફાળવણીધારકો વેચાણ કરારમાં નિર્ધારિત સમયમર્યાદામાં હસાવાર જરૂરી ચૂકવણીઓ કરવા માટે જવાબદાર રહેશે અને આવી ચૂકવણીમાં કોઈ વિલંબ થાય તો તે માટે વિહિત દરે વ્યાજ ચૂકવવા માટે જવાબદાર બનશે. કલમ ૩૧ હેઠળ, કોઈપણ પીડિત વ્યક્તિ રેરા તથા તેના હેઠળ બનાવવામાં આવેલા નિયમો અને વિનિયમોનો ભંગ અથવા ઉલ્લંઘન થવા બાબતે, મામલાના સ્વરૂપ અનુસાર, કોઈપણ

પ્રમોટર, ફાળવણીધારક અથવા રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટ વિરુદ્ધ પ્રાધિકરણ સમક્ષ અથવા તે પ્રાધિકરણ દ્વારા સ્થાપિત નિર્ણાયક અધિકારીઓ સમક્ષ ફરિયાદ દાખલ કરી શકે છે. તેમજ, નિરાકરણ પછી જો કોઈ પ્રમોટર, ફાળવણીધારક અથવા રિયલ એસ્ટેટ એજન્ટ રેરા હેઠળના પ્રાધિકરણો દ્વારા તેના પર લાદવામાં આવેલ વ્યાજ, દંડ અથવા વળતર ચૂકવવામાં નિષ્ફળ જાય, તો તે જમા રકમ જમીન મહેસૂલની બાકી વસૂલાત તરીકે વસૂલ કરી શકાશે. પ્રાધિકરણ અથવા નિર્ણાયક અધિકારીના નિર્ણય અથવા આદેશ વિરુદ્ધ રિયલ એસ્ટેટ અપીલીય ટ્રિબ્યુનલ સમક્ષ અપીલો દાખલ કરી શકાય છે. અપીલીય ટ્રિબ્યુનલના આદેશો સામે ત્યારબાદ વડી અદાલત સમક્ષ અપીલો દાખલ કરી શકાય છે. રેરાની જોગવાઈઓના ભંગ અને/અથવા ઉલ્લંઘન માટે કડક દંડ ફટકારવાના છે. મહત્વપૂર્ણ રીતે, કલમ ૭૨ હેઠળ, નિર્ણાયક અધિકારીએ પ્રથમ આ નિર્ધારિત કરવું જોઈએ કે ફરિયાદીએ પ્રતિવાદીની તરફથી થયેલ “ડિફોલ્ટ” સ્થાપિત કર્યું છે; ત્યારબાદ અનુસંગિક આદેશો પસાર થઈ શકે છે. કલમ ૮૮ હેઠળ, રેરાની જોગવાઈઓ હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓની ઉપરાંત છે અને તેની હાનિરૂપ નથી; અને કલમ ૮૯ હેઠળ, હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં સમાવિષ્ટ અસંગત બાબતો હોવા છતાં રેરાને પ્રાધાન્યપૂર્ણ અસર રહેશે.

રીઅલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન અને ડેવલપમેન્ટ) અધિનિયમ, ૨૦૧૬ની
તુલનામાં દિવાળિયાપણું અને દેવાળિયું સંહિતા, ૨૦૧૬

સંહિતાની કલમ ૨૩૮ નીચે મુજબ છે:

૨૩૮. હાલ અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં અથવા આવા કોઈ કાયદાના બળે પ્રભાવ ધરાવતા કોઈપણ લેખિત સાધનમાં તેમાં રહેલી આ સંહિતાની જોગવાઈઓ સાથે અસંગત કોઈપણ બાબત હોવા છતાં, આ સંહિતાની જોગવાઈઓ અમલમાં રહેશે.

૨૪. નોંધવું મહત્વપૂર્ણ છે કે સંહિતામાં રેરાની કલમ ૮૮ જેવી કોઈ જોગવાઈ નથી, જ્યારે સંહિતા તેના વિષયવિસ્તાર સંબંધે કાયદાનું સંપૂર્ણ અને સર્વગ્રાહી નિવેદન બનવા માટે રચાયેલ છે. વધુમાં, રેરાની બાધક ન હોવા અંગેની જોગવાઈ ૧લી મે, ૨૦૧૬ના રોજ અમલમાં આવી હતી, જ્યારે તેની સામે સંહિતાની બાધક ન હોવા અંગેની જોગવાઈ ૧લી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬ના રોજ અમલમાં આવી હતી. વધુમાં, જેના સુધારા સાથે આપણે સંબંધિત છીએ તે માત્ર ૬ઠ્ઠી જૂન, ૨૦૧૮ના રોજ અમલમાં આવ્યો હતો. આ પરિસ્થિતિઓને ધ્યાને લેતાં, અરજીકર્તાઓ તરફથી વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા કરવામાં આવેલી આ દલીલો સ્વીકારવી થોડું મુશ્કેલ છે કે રેરા એક વિશેષ અધિનિયમ છે, જે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસ યોજનાઓ સાથે સંબંધિત છે અને તેથી તેને સંહિતા ઉપર પ્રાધાન્ય આપવું જ જોઈએ, જ્યારે સંહિતા માત્ર સામાન્ય રીતે દિવાળિયાપણાં સાથે સંબંધિત એક સામાન્ય અધિનિયમ છે. સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) માં

સ્પષ્ટીકરણના પ્રસ્તાવનાથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સંસદ રેરા વિષે જાગૃત હતી અને તેની કેટલીક વ્યાખ્યાત્મક જોગવાઈઓનો અમલ કર્યો હતો જેથી સંહિતાનું અર્થઘટન કરવાનું હોય ત્યારે તે લાગુ પડી શકે. રેરા હાલમાં અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદાની જોગવાઈઓમાં વધારો કરનાર છે અને તેમાંથી કપાત કરનાર નથી, આ હકીકત પણ સ્પષ્ટ કરે છે કે રેરા હેઠળ ફાળવણીધારકોને ઉપલબ્ધ ઉપાયો વધારાના ઉપાયો તરીકે અભિપ્રેત હતા, અનન્ય ઉપાયો તરીકે નહીં. વધુમાં, યાદ રાખવું મહત્વપૂર્ણ છે કે રેરા હેઠળની સત્તાધિકારીઓની સ્થાપના ૧લી મે, ૨૦૧૬થી એક વર્ષની અંદર થવાની હતી, તેથી તે સત્તાધિકારીઓ સમક્ષના ઉપાયો ૧લી મે, ૨૦૧૭થી જ અમલમાં આવવાના હતા, જેનાથી આ સ્પષ્ટ થાય છે કે સંહિતાની જોગવાઈઓ, જે ૧લી ડિસેમ્બર, ૨૦૧૬ના રોજ અમલમાં આવી હતી, રેરા ઉપરાંત પણ લાગુ પડશે.

૨૫. કેસ કેએસએલ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ લિ. વિ. અરિહંત શ્રેઝ્સ લિ. (૨૦૧૫) ૧ એસસીસી ૧૬૬ માં, આ અદાલતની ત્રણ ન્યાયાધીશોની પીઠે ઠરાવ્યું હતું કે સિક ઇન્ડસ્ટ્રીઝ કંપનીઝ (સ્પેશ્યલ પ્રોવિઝન્સ) અધિનિયમ, ૧૯૮૫ (આગળ “સિક અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત) બેન્કો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી રહેલા દેવાનો વસૂલાત અધિનિયમ, ૧૯૯૩ (આગળ “વસૂલાત અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખિત) ઉપર પ્રબળ રહેશે – જોકે બન્ને અધિનિયમોમાં અપ્રતિબંધક કલમો સમાવિષ્ટ છે. બન્ને અધિનિયમોની યોજના

પર વિચાર કર્યા બાદ, આ અદાલતે વિશેષ કરીને વસૂલાત અધિનિયમની કલમ ૩૪(૨) નો ઉલ્લેખ કર્યો અને ત્યારબાદ નીચે મુજબ ઠરાવ્યું:

“ ૩૫. આ વિશેષ કાયદો, જે બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી રહેલા દેવાનોની વસૂલાત સાથે સંબંધિત છે, આવા દેવાનોની વસૂલાત માટેની પ્રક્રિયાને વિશિષ્ટ અને અત્રે સુધી કે અનન્ય બનાવે છે. ઉપકલમ (૧) માં રહેલી અપ્રતિબંધક જોગવાઈ, તે સમયે અમલમાં રહેલા અન્ય કોઈપણ કાયદામાં તેમાં સાથે અસંગત કંઈ પણ સમાયેલ હોવા છતાં, આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમની જોગવાઈઓને અતિપ્રભાવી અસર આપે છે. તેમ છતાં, ઉપકલમ (૨) આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમને તેમાં ઉલ્લેખિત પાંચ અધિનિયમો, એટલે કે ઇન્ડસ્ટ્રીયલ ફાઇનાન્સ કોર્પોરેશન અધિનિયમ, ૧૯૪૮; સ્ટેટ ફાઇનાન્શિયલ કોર્પોરેશન્સ અધિનિયમ, ૧૯૫૧; યુનિટ ટ્રસ્ટ ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૬૩; ઇન્ડસ્ટ્રીયલ રિકન્સ્ટ્રક્શન બેંક ઓફ ઇન્ડિયા અધિનિયમ, ૧૯૮૪ અને સિક્ક ઇન્ડસ્ટ્રીયલ કમ્પનીઝ (સ્પેશિયલ પ્રોવિઝન્સ) અધિનિયમ, ૧૯૮૫,ના અતિરિક્ત તરીકે બનાવે છે અને તેમના હાસરૂપ કે રદબાતલરૂપ તરીકે નથી બનાવતું.

૩૬ . ઉપકલમ (૨) ને આર.ડી.ડી.બી.બી. અધિનિયમની કલમ ૩૪ માં ૧૭-૧-૨૦૦૦ થી અમલમાં આવે તે રીતે ૨૦૦૦ ના અધિનિયમ ૧ દ્વારા ઉમેરવામાં આવી હતી. અહીં જેમ કોઈ અધિનિયમ એવું જોગવાઈ

કરે છે કે તેની જોગવાઈઓ અન્ય કાયદા અથવા કાયદાઓની ઉમેરા સ્વરૂપ રહેશે અને તેમના અવમૂલનરૂપ નહીં રહે, ત્યારે તેમાં કોઈ શંકા નથી કે વિધાનમંડળનો આશય એવો છે કે એવો અધિનિયમ અન્ય અધિનિયમો સાથે સહઅસ્તિત્વમાં રહે. આવા પ્રસંગે વિધાનમંડળનો આશય અન્ય કાયદાઓની જોગવાઈઓને રદ કરવાનો અથવા તેમાં ઘટાડો લાવવાનો સ્પષ્ટપણે નથી. “ઇન ડેરોગેશન ઓફ” શબ્દપ્રયોગનો અર્થ “ઇન અબ્રોગેશન ઓર રિપિલ ઓફ” એવો થાય છે. બ્લેક્સ લો ડિક્શનરીમાં “ડેરોગેશન” માટે નીચેનો અર્થ દર્શાવવામાં આવ્યો છે:

“અપકર્ષણ .—પછીના અધિનિયમ દ્વારા કાયદાનો આંશિક નિરસ્તીકરણ અથવા અપહરણ, જે તેની વ્યાપ્તિ મર્યાદિત કરે છે અથવા તેની ઉપયોગિતા અને બળને ક્ષતિ પહોંચાડે છે.” તે સ્પષ્ટ છે કે ઉપકલમ (૧) માં અવિરોધ કલમ સમાવિષ્ટ છે, જે આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમને અગ્રતા આપતી અસર પ્રદાન કરે છે. ઉપકલમ (૨) આવી અગ્રતા આપતી અસરના અપવાદના સ્વરૂપે કાર્ય કરે છે. તેમાં જણાવવામાં આવ્યું છે કે આવી અગ્રતા આપતી અસર અમુક કાયદાઓના સંબંધમાં છે અને આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમ આવા કાયદાઓ ઉપરાંત રહેશે અને તેમનું અપહરણ કરનાર ગણાશે નહીં. એસ.આઈ.સી.એ. નિઃસંદેહ એવો જ એક કાયદો છે.

૩૭. ઉપકલમ (૨) નો પ્રભાવ અવશ્યપણે એવો થવો જોઈએ કે સિકા હેઠળ સત્તાધિકારીઓની સત્તાઓ જળવાઈ રહે અને અનુવર્તી અધિનિયમ એટલે કે આરડીડીબી અધિનિયમ દ્વારા કાર્યવાહી પર અગ્રતા મેળવી તેને નિષ્પ્રભ બનાવવામાં આવતી હોય તેમાંથી તે કાર્યવાહી સુરક્ષિત રહે.

૩૮. આમ, અમે સિકા હેઠળ કંપનીના પુનર્નિર્માણ માટેની કાર્યવાહીઓ સંબંધે એક સુસંગત યોજના અસ્તિત્વમાં હોવાનું માનીએ છીએ, જેમાં દેવાઓના પુનર્નિર્માણનો તેમજ તે હેતુ માટે બીમાર કંપનીની મિલ્કતોના વેચાણ અથવા ભાડે આપવાનો પણ સમાવેશ થાય છે, અને આવી મિલ્કતો એક તરફ, બીમાર કંપનીએ બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થા ના હિતમાં સર્જેલી સુરક્ષાનો ભાગ હોઈ શકે છે અથવા ન પણ હોઈ શકે; અને બીજી તરફ, આરડીડીબી અધિનિયમની જોગવાઈઓ, જે બેંકો અથવા નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાઓની વસૂલાત સાથે સંબંધિત છે, અને જરૂરી હોય તો બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થા ના હિતે ભારિત સુરક્ષાનો અમલ કરીને પણ તેવી વસૂલાત કરવામાં આવે છે.

૬૬૬ ૬૬૬ ૪૮. ઉપરોક્ત ઉલ્લેખિત તથા પક્ષકારોના વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આધારરૂપ રાખવામાં આવેલા ચુકાદાઓમાં આ અદાલતે કરેલ અવલોકનોને ધ્યાનમાં લેતાં અમે એવું નિષ્કર્ષે પહોંચીએ છીએ કે, બંને અધિનિયમોનો હેતુ સર્વથા ભિન્ન છે. અગાઉ અવલોકિત કરવામાં આવ્યું છે તેમ, એકનો હેતુ બીમાર કંપનીઓના પુનર્નિર્માણ માટે સુધારાત્મક ઉપાયો પ્રદાન

કરવાનો છે, અને બીજાનો હેતુ બેંકો તથા નાણાકીય સંસ્થાઓના દેવાનો ઝડપી વસૂલાત માટે જોગવાઈ કરવાનો છે. આ અર્થમાં બંને અધિનિયમો “વિશેષ” છે. જોકે, બીમાર કંપનીઓના પુનર્નિર્માણના નિશ્ચિત હેતુના સંદર્ભમાં, સિકા વિશેષ કાયદો ગણવો પડશે, ભલે દેવાની વસૂલાતના સંબંધમાં તેને સામાન્ય કાયદો માનવામાં આવે. જ્યારે, આરડીડીબી અધિનિયમ દેવાની વસૂલાતના સંબંધમાં વિશેષ કાયદો માનવામાં આવી શકે અને આ સંદર્ભમાં સિકા સામાન્ય કાયદો માનવામાં આવી શકે. આ હેતુ માટે અમે એલ.આઈ.સી. વિ. વિજય બહાદુર [(૧૯૮૧) ૧ એસ.સી.સી. ૩૧૫ : ૧૯૮૧ એસ.સી.સી. (એલ એન્ડ એસ) ૧૧૧] ના નિર્ણય પર આધાર રાખીએ છીએ. સામાન્ય રીતે, બંનેમાંથી અનુગામી કાયદો એ સિદ્ધાંતના આધારે પ્રબળ રહે કે વિધાનમંડળને અગાઉનો અધિનિયમ બનાવ્યો હોવાની જાણ હતી અને તેમ છતાં તેણે અનુગામી અધિનિયમને નોન ઓબ્સ્ટાન્ટે કલમ સાથે ઘડવાનું પસંદ કર્યું. પરંતુ, વર્તમાન પ્રકરણમાં, આરડીડીબી અધિનિયમની નોન ઓબ્સ્ટાન્ટે કલમમાં સંસદનો સ્પષ્ટ આશય અમને એવો દૃષ્ટિકોણ અપનાવવા દેતો નથી. આરડીડીબી અધિનિયમ અનુગામી અધિનિયમ હોવા છતાં, તેની કલમ ૩૪ ની ઉપકલમ (૨) વિશેષરૂપે જોગવાઈ કરે છે કે તે અધિનિયમની જોગવાઈઓ અથવા તેના હેઠળ બનાવાયેલા નિયમો, તેમાં ઉલ્લેખિત અન્ય કાયદાઓ,

જેમાં સિકાનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેમના ઉપરાંત રહેશે અને તેમના વિરુદ્ધ અસરરૂપ ગણાશે નહીં.

૪૯. “અપહાસરૂપે નહીં” એવો શબ્દપ્રયોગ સંસદનો એવો સ્પષ્ટ આશય વ્યક્ત કરે છે કે એસ.આઈ.સી.એ.ની જોગવાઈઓને કોઈપણ રીતે ઘટાડી દેવા કે રદબાતલ કરવા તેનો ઇરાદો નહોતો. તેનો વાસ્તવિક અર્થ એવો જ થવો જોઈએ કે સંસદનો આશય બીમાર કંપનીના પુનર્નિર્માણ માટે એસ.આઈ.સી.એ. હેઠળની કાર્યવાહી ચાલુ રહે તેવો હતો અને તે હેતુસર સંસદે વધુમાં એવો પણ આશય રાખ્યો હતો કે કંપની અને તેની મિલ્કતો વિરુદ્ધની બધી અન્ય કાર્યવાહી પુનર્નિર્માણની પ્રક્રિયા પૂર્ણ ન થાય ત્યાં સુધી સ્થગિત રાખવામાં આવે. એસ.આઈ.સી.એ.ની કલમ ૨૨ હેઠળ “કાર્યવાહી” શબ્દમાં મૂળરૂપે આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમનો સમાવેશ થતો નહોતો, કારણ કે તે સમયે તે અસ્તિત્વમાં નહોતો. એસ.આઈ.સી.એ.ની કલમ ૨૨ આર.ડી.ડી.બી. અધિનિયમ હેઠળની કાર્યવાહીનો સમાવેશ કરે છે.”

૨૬. રિકવરી અધિનિયમની કલમ ૩૪(૨) ને ધ્યાનમાં રાખીને, આ અદાલતે એવો ઠરાવ કર્યો હતો કે રિકવરી અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ અપ્રતિબંધક કલમ, સિક અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ અપ્રતિબંધક કલમ કરતાં સમયક્રમમાં પાછળની હોવા છતાં, અથડામણની સ્થિતિમાં રિકવરી અધિનિયમ, એટલે કે પાછળનો અધિનિયમ, સિક અધિનિયમ, એટલે કે

પહેલાના અધિનિયમને માર્ગ આપવો પડશે. અનેક ચુકાદાઓનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો, જેમાં સામાન્ય રીતે એવું માનવામાં આવવું જોઈએ કે અપ્રતિબંધક કલમ ધરાવતો પાછળનો અધિનિયમ, અપ્રતિબંધક કલમ ધરાવતા પહેલાના અધિનિયમ ઉપર પ્રાધાન્ય ધરાવે છે, કારણ કે સંસદને આ હકીકતની જાણ હોવી જ જોઈએ એવું માનવામાં આવે છે કે પાછળનો અધિનિયમ, અપ્રતિબંધક કલમો ધરાવતા કાયદાઓ સહિતના તમામ પૂર્વવર્તી કાયદાઓને અતિક્રમિત કરવા માટે અભિપ્રેત છે. કેએસએલ એન્ડ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ (ઉપરોક્ત) માં કાનૂન સંબંધિત આ નિવેદનથી વિમુખતા માત્ર એટલા માટે અપનાવવામાં આવી હતી કે રિકવરી અધિનિયમમાં રેરાની કલમ ૮૮ જેવી એક કલમ સમાવિષ્ટ હતી, જે સ્પષ્ટ કરે છે કે આ અધિનિયમ અન્ય કાયદાઓના પૂરક રૂપે છે અને તેમના હાસરૂપે નથી. વર્તમાન મામલામાં, તે સ્પષ્ટ છે કે બંને કસોટીઓ પૂર્ણ થાય છે, એટલે કે, સુધારાયેલ કોડ, સમયની દૃષ્ટિએ રેરા કરતાં પાછળનો છે અને રેરાની કલમ ૮૮ ને ધ્યાનમાં લેતા તેને રેરા ઉપર અગ્રતા આપવી જ પડશે.

૨૭. હકીકતમાં, બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. કેતન પારેખ (૨૦૦૮) ૮ એસ.સી.સી. ૧૪૮ માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે સ્પેશિયલ અદાલત (સિક્યોરિટીઝમાં વ્યવહારો સંબંધિત ગુનાઓના વિચારણા) અધિનિયમ, ૧૯૯૨ ની કલમ ૯એ (આગળ જઈને જેને “સ્પેશિયલ અદાલત અધિનિયમ” તરીકે ઉલ્લેખવામાં આવે છે) ને રિકવરી અધિનિયમ કરતાં

અનુવર્તી વિધાન ગણવું જોઈએ, કારણ કે કલમ ૯એ રિકવરી અધિનિયમ પછી સુધારા દ્વારા સ્પેશિયલ અદાલત અધિનિયમમાં સમાવિષ્ટ કરવામાં આવી હતી. ઉમેરવાની જરૂર નથી કે, બંને કાયદાઓમાં અગ્રતા આપતી જોગવાઈઓ સમાવિષ્ટ હતી. આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું: “૨૮. વર્તમાન મામલામાં, બંને અધિનિયમો, અર્થાત્ ૧૯૯૨ નો અધિનિયમ અને ૧૯૯૩ નો અધિનિયમ, અગ્રતા આપતી જોગવાઈથી શરૂ થાય છે. ૧૯૯૩ ના અધિનિયમની કલમ ૩૪ અગ્રતા આપતી જોગવાઈથી શરૂ થાય છે, તેવી જ રીતે ૧૯૯૨ ના અધિનિયમની કલમ ૯-એ (જેમ છે તેમ ૧૩) પણ. પરંતુ ચદ્દછાથી, આ મામલામાં કલમ ૯-એ અનુવર્તી રીતે આવી હતી, એટલે કે, તે ૨૫-૧-૧૯૯૪ ના રોજ અમલમાં આવી હતી. તેથી, તે અનુવર્તી વિધાન છે, જેને ૧૯૯૩ ના અધિનિયમ પર અગ્રતા આપતો પ્રભાવ રહેશે. પરંતુ એવી પરિસ્થિતિઓ ઊભી થઈ શકે છે જ્યાં બંને કાયદાકીય જોગવાઈઓમાં અગ્રતા આપતી જોગવાઈ હોય; ત્યારે યોગ્ય દૃષ્ટિકોણ એ રહેશે કે કયા વિષય માટે અને કયા પ્રભુત્વશાળી હેતુ માટે વિશેષ કાયદો બનાવવામાં આવ્યો હતો તે જોવું પડે અને જો પ્રભુત્વશાળી હેતુ આવી સંજોગોમાં આવરી લેવાતો હોય, તો એ હકીકત હોવા છતાં કે અધિનિયમ કદાચ સમયની દૃષ્ટિએ પછી આવ્યો હોય, હેતુ અને કારણોને જોવાથી વિધાનમંડળનો આશય નિશ્ચિત કરી શકાય છે. તેમ છતાં, જ્યાં સુધી વર્તમાન મામલાનો સંબંધ છે, ત્યાં સુધી તે સંપૂર્ણપણે સ્પષ્ટ છે કે

૧૯૯૨ ના અધિનિયમની કલમ ૯-એ માં ૨૫-૧-૧૯૯૪ ના રોજ સુધારો કરવામાં આવ્યો હતો, જ્યારે ૧૯૯૩ નો અધિનિયમ ૧૯૯૩ માં આવ્યો હતો. તેથી, ૧૯૯૪ માં કલમ ૯-એ ને સમાવેશ કરવા માટે સુધારાયેલ ૧૯૯૨ નો અધિનિયમ અનુવર્તી વિધાન હોવાને કારણે પ્રબળ રહેશે અને ૧૯૯૩ ના અધિનિયમની જોગવાઈઓ નહીં.”

(ભાર મૂકવામાં આવ્યો)

૨૮. તેથી, આ સ્પષ્ટ છે કે સુસંગત અર્થઘટનની પ્રક્રિયા દ્વારા પણ, રેરા અને સંહિતા બંનેનું સહઅસ્તિત્વ માનવું જ પડશે, અને અથડામણ સર્જાય તેવી પરિસ્થિતિમાં, રેરાએ સંહિતાને માર્ગ આપવો પડશે. તેથી, રેરાને એવો વિશેષ અધિનિયમ માનવામાં આવી શકે નહીં કે જે વિસંગતિના પ્રસંગે સામાન્ય અધિનિયમ, અર્થાત્ સંહિતા, પર પ્રાધાન્ય મેળવે.

૨૯. વાસ્તવમાં, સંહિતા અને રેરા સંપૂર્ણપણે ભિન્ન ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરે છે.

સંહિતા પ્રત્યક્ષપણે સમગ્ર વિશ્વ સામે લાગુ પડતી કાર્યવાહી સાથે સંબંધિત છે, જેમાં મુખ્ય ધ્યાન કોર્પોરેટ દેવાદારના પુનર્વસન પર કેન્દ્રિત હોય છે. આ પ્રક્રિયા કોર્પોરેટ દેવાદારના સંચાલનને રિઝોલ્યુશન યોજનાના માધ્યમથી બદલીને થવાની હોય છે, અને એવી યોજના લેણદારોની સમિતિના ૬૬% દ્વારા સ્વીકારવામાં આવવી આવશ્યક છે; હવે તે સમિતિ કોર્પોરેટ દેવાદારના ભવિષ્ય અંગે નિર્ણય લેતાં કાર્યસંચાલનના શિખરે સ્થિત છે. તેવી રિઝોલ્યુશન યોજના પછી,

સંહિતાની જોગવાઈઓના આધિન રહીને, એ જ અથવા અન્ય સંચાલનને કાર્યભાર સોંપે છે, જેથી કોર્પોરેટ દેવાદારને સંકટમાંથી બહાર કાઢી શકાય અને તે ચાલુ વ્યવસાયિક એકમ તરીકે કાર્યરત રહી શકે, અને આ રીતે સંબંધિત તમામ હિતધારકોને લાભ થાય. માત્ર અંતિમ ઉપાય તરીકે જ કોર્પોરેટ દેવાદારના સમાપનનો આશરો લેવામાં આવે છે, જેથી તેની સંપત્તિઓનું લિક્વિડેશન કરી શકાય અને સંહિતાની કલમ ૫૩ મુજબ નિર્ધારિત રીતથી ચુકવણી થઈ શકે. બીજી બાજુ, રેરા રીઅલ એસ્ટેટ યોજનાઓમાં વ્યક્તિગત રોકાણકારના હિતોને રક્ષણ આપે છે, કારણ કે તે પ્રમોટરને તેની જોગવાઈઓનું કડક પાલન કરવા બાધ્ય બનાવે છે. રેરાનો હેતુ એ સુનિશ્ચિત કરવાનો છે કે રીઅલ એસ્ટેટ યોજનાઓ નિર્ધારિત અવધિમાં પૂર્ણતા સુધી પહોંચે અને આવી યોજનાઓના ફાળવણીધારકોને નિરાધાર સ્થિતિમાં ન છોડવામાં આવે, તથા અંતે તેઓ પોતાના ઘરનું સ્વપ્ન સાકાર કરી શકે, અથવા જો એવું સ્વપ્ન ભંગ પામે તો તેમને વળતર મળે, અથવા ઓછામાં ઓછું તેમણે યોજનામાં આપેલ રકમો વ્યાજ સાથે પરત મળે. તે જ સમયે, હઠીલા ફાળવણીધારકોને સહન કરી શકાય તેમ નથી, કારણ કે તેમને પણ કરાર મુજબનો પોતાનો હિસ્સો નિભાવવો જ પડે, એટલે કે, જે કિસ્તો જ્યારે ચૂકવવાની થાય ત્યારે તે ચૂકવવી. આ બંને અધિનિયમો જે ભિન્ન ક્ષેત્રોમાં કાર્ય કરે છે તેને ધ્યાનમાં રાખતાં, ફાળવણીધારકોને જુદા

સમકાલીન ઉપાયો આપવામાં આવ્યા છે — રેરા હેઠળ એમ સુનિશ્ચિત કરવા માટે કે તેમનો ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ બાંધવામાં આવે અને સમયસર તેમને સોંપવામાં આવે; તે ન થાય તો ઓછામાં ઓછું તે માટે વળતર અને/અથવા ચૂકવેલ રકમોની વ્યાજ સાથે પરતફેર તેમને પ્રાપ્ત થાય. જો, તેમ છતાં, ફાળવણીધારક ઇચ્છે કે કોર્પોરેટ દેવાદારનું વર્તમાન સંચાલન જ દૂર કરવામાં આવે અને તેના સ્થાને નવું સંચાલન મૂકવામાં આવે, જેથી કોર્પોરેટ દેવાદારનું પુનર્વસન થઈ શકે, તો તે સંહિતા હેઠળ કલમ ૭ મુજબની અરજી કરી શકે. આવો વધુ એક સમકાલીન ઉપાય ઉપલબ્ધ છે તે બાબતનો સ્વીકાર રેરા પોતે જ કલમ ૭૧(૧) ના પરંતુકમાં કરે છે, જેના દ્વારા ફાળવણીધારક ગ્રાહક સંરક્ષણ મંચો સમક્ષ પહેલેથી દાખલ કરેલી અરજીને ચાલુ રાખી શકે છે, અને તેને એવો વિકલ્પ આપવામાં આવે છે કે તે આવી ફરિયાદ પરત ખેંચી રેરા સાથે કલમ ૮૮ વાંચીને નિર્ણયકારી અધિકારી સમક્ષ અરજી દાખલ કરી શકે. સમાન પરિસ્થિતિઓમાં, આ અદાલતે સ્વરાજ ઇન્ફ્રાસ્ટ્રક્ચર પ્રાઇવેટ લિમિટેડ વિ. કોટક મહિન્દ્રા બેંક લિમિટેડ (૨૦૧૯) ૩ એસસીસી ૬૨૦ માં એવું ઠરાવ્યું છે કે બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને બાકી દેવાનો વસૂલાત અધિનિયમ, ૧૯૯૩ હેઠળ દેવા વસૂલાત ન્યાયાધિકરણની કાર્યવાહી અને કંપનીઝ અધિનિયમ, ૧૯૫૬ હેઠળની સમાપન કાર્યવાહી

સમકાલીન પ્રવાહોમાં ચાલુ રહી શકે છે (તેમાં પરિચ્છેદ ૨૧ અને ૨૨ જુઓ). નાણાકીય અને કાર્યાત્મક લેણદારો

૩૦. ઇનોવેન્ટિવ ઇન્ડસ્ટ્રીઝ વિ. આઈસીઆઈસીઆઈ બેંક અને અન્ય (૨૦૧૮) ૧ એસીસીસી ૪૦૭ માં, આ સર્વોચ્ચ અદાલતે સંહિતાની કેટલીક કલમો દર્શાવ્યા બાદ, નાણાકીય અને પ્રચાલનાત્મક લેણદારો દ્વારા કોર્પોરેટ દેવાદાર વિરુદ્ધ સંહિતા અમલમાં મૂકવાના પ્રશ્ને સંહિતાની યોજના નિર્ધારિત કરી હતી. આ સર્વોચ્ચ અદાલતે ધારણ કર્યું હતું:

“ ૨૭. સંહિતાની યોજના એવી છે કે જ્યારે ચુકવવામાં ત્રુટિ થાય, એ અર્થમાં કે દેવું બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર બને અને તેનું ચુકવણું ન થાય, ત્યારે દિવાલિયાપણું નિવારણ પ્રક્રિયા શરૂ થાય. ‘ત્રુટિ’ ની વ્યાખ્યા કલમ ૩(૧૨) હેઠળ અત્યંત વ્યાપક શબ્દોમાં કરવામાં આવી છે, જેનો અર્થ એવો થાય છે કે દેવું બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર બન્યા પછી તેનું અચુકવણી થવી, જેમાં તેના કોઈ ભાગનું અથવા હમ્મની રકમનું અચુકવણી પણ સમાવેશ પામે છે. ‘દેવું’ ના અર્થ માટે, અમારે કલમ ૩(૧૧) તરફ જવું પડે, જે આગળ અમને જણાવે છે કે દેવું એટલે ‘દાવા’ સંબંધિત જવાબદારી અથવા બાધ્યતા, અને ‘દાવા’ ના અર્થ માટે, અમારે ફરી કલમ ૩(૬) તરફ પાછા જવું પડે, જેમાં ‘દાવો’ ની વ્યાખ્યા એવી આપવામાં આવી છે કે વિવાદિત હોય તોય ચુકવણી મેળવવાનો અધિકાર. સંહિતા તે જ ક્ષેત્રે પ્રવર્તે છે જ્યારે ત્રુટિ એક લાખ રૂપિયા અથવા તેથી વધુની હોય

(કલમ ૪). કોર્પોરેટ દિવાલિયાપણું નિવારણ પ્રક્રિયા કોર્પોરેટ દેવાદાર પોતે અથવા નાણાકીય ઋણદાતા અથવા પ્રચાલનાત્મક ઋણદાતા દ્વારા પ્રેરિત થઈ શકે છે. સંહિતા નાણાકીય ઋણદાતાઓને બાકી રહેલા દેવાં અને પ્રચાલનાત્મક ઋણદાતાઓને બાકી રહેલા દેવાં વચ્ચે ભેદ કરે છે. નાણાકીય ઋણદાતાની વ્યાખ્યા કલમ ૫(૭) હેઠળ એવી કરવામાં આવી છે કે તે એવી વ્યક્તિ છે જેને નાણાકીય દેવું બાકી છે, અને નાણાકીય દેવાની વ્યાખ્યા કલમ ૫(૮)માં એવી આપવામાં આવી છે કે તે એવું દેવું છે જે નાણાંના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે વિતરિત કરવામાં આવ્યું હોય. તેના વિપરીત, પ્રચાલનાત્મક ઋણદાતા એટલે એવી વ્યક્તિ જેને પ્રચાલનાત્મક દેવું બાકી છે, અને કલમ ૫(૨૧) હેઠળ પ્રચાલનાત્મક દેવું એટલે માલ અથવા સેવાઓના પુરવઠા સંબંધિત દાવો.

૨૮. જ્યારે કોઈ નાણાકીય લેણદાર દ્વારા પ્રક્રિયાને પ્રેરિત કરવાનો પ્રશ્ન આવે છે, ત્યારે કલમ ૭ પ્રાસંગિક બને છે. કલમ ૭(૧) ની સ્પષ્ટીકરણ હેઠળ, ડિફોલ્ટ એ કોર્પોરેટ દેવાદારના કોઈપણ નાણાકીય લેણદારને બાકી રહેલા નાણાકીય દેવા સંબંધિત હોય છે — તે અરજદાર નાણાકીય લેણદારને જ બાકી રહેલું દેવું હોવું આવશ્યક નથી. કલમ ૭(૨) હેઠળ, ઉપકલમ (૧) હેઠળની અરજી નિયત કરવામાં આવેલ સ્વરૂપ અને રીતમાં કરવી રહે છે, જે આપણને દિવાલિયાપણું અને દીવાલીયા નિવારણ (નિર્ણાયક સત્તા સમક્ષ અરજી) નિયમો, ૨૦૧૬ સુધી લઈ

જાય છે. નિયમ ૪ હેઠળ, અરજી નાણાકીય લેણદાર દ્વારા ફોર્મ ૧ માં, તેમાં આવશ્યક દસ્તાવેજો અને અભિલેખો સાથે કરવામાં આવે છે. ફોર્મ ૧ પાંચ ભાગો ધરાવતું વિગતવાર પ્રારૂપ છે, જેમાં ભાગ ૧ માં અરજદારની વિગતો, ભાગ ૨ માં કોર્પોરેટ દેવાદારની વિગતો, ભાગ ૩ માં પ્રસ્તાવિત અંતરિમ દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકની વિગતો, ભાગ ૪ માં નાણાકીય દેવાની વિગતો અને ભાગ ૫ માં ડિફોલ્ટ સંબંધિત દસ્તાવેજો, અભિલેખો અને પુરાવા આવશ્યક રાખવામાં આવ્યા છે. નિયમ ૪(૩) હેઠળ, અરજદારે નિર્ણયક સત્તા સમક્ષ દાખલ કરેલી અરજીની નકલ રજીસ્ટર્ડ પોસ્ટ અથવા સ્પીડ પોસ્ટ દ્વારા કોર્પોરેટ દેવાદારના નોંધાયેલ કચેરીના સરનામે મોકલવાની રહે છે. માહિતી ઉપયોગિતાના અભિલેખોમાંથી અથવા નાણાકીય લેણદાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલા પુરાવાના આધારે, નિર્ણયક સત્તાએ ડિફોલ્ટના અસ્તિત્વનું નિર્ધારણ કરવાનું જે ઝડપથી કરવું આવશ્યક છે, તે મહત્વપૂર્ણ છે. આ તેને અરજી પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ૧૪ દિવસની અંદર કરવું જ પડે છે. કલમ ૭(૫) ના તબક્કે, જ્યાં નિર્ણયક સત્તાએ એ બાબતે સંતુષ્ટ થવાનું હોય છે કે ડિફોલ્ટ થયો છે, ત્યાં કોર્પોરેટ દેવાદારને એ દર્શાવવાનો અધિકાર છે કે “દેવું”, જેમાં વિવાદિત દાવો પણ સમાવેશ પામી શકે છે, બાકી નથી, અને આ અર્થમાં ડિફોલ્ટ થયો

નથી. જો દેવું કાયદામાં અથવા હકીકતમાં ચૂકવવા યોગ્ય ન હોય, તો તે બાકી ગણાતું નથી. નિર્ણયક સત્તા જેમ જ એ બાબતે સંતુષ્ટ થાય કે ડિફોલ્ટ થયો છે, તેમ જ અરજી સ્વીકારવી જ પડે, સિવાય કે અરજી અધૂરી હોય; એવી સ્થિતિમાં તે અરજદારને નિર્ણયક સત્તાથી મળેલી નોટિસ પ્રાપ્ત થયાના ૭ દિવસની અંદર ખામી દૂર કરવા માટે નોટિસ આપી શકે છે. ઉપકલમ (૭) હેઠળ, ત્યારબાદ નિર્ણયક સત્તા, પરિસ્થિતિ મુજબ, આવી અરજીના સ્વીકાર અથવા નામંજૂરીથી ૭ દિવસની અંદર પસાર કરાયેલ આદેશની જાણ નાણાકીય લેણદાર અને કોર્પોરેટ દેવાદારને કરશે.

૨૯. કલમ ૭ ની યોજના, કલમ ૮ હેઠળની યોજનાની તુલનામાં વિપરીત છે, જ્યાં સંચાલનાત્મક ઋણદાતા દ્વારા, ડિફોલ્ટ થવા પર, સંહિતાની કલમ ૮(૧) માં નિર્ધારિત રીત મુજબ, પ્રથમ બાકી રહેલ દેવાની માંગણીની નોટિસ સંચાલનાત્મક દેનારને પાઠવવાની હોય છે. કલમ ૮(૨) મુજબ, કોર્પોરેટ દેનાર, માંગણીની નોટિસ અથવા ઉપકલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત ઇન્વોઇસની નકલ પ્રાપ્ત થયાની તારીખથી ૧૦ દિવસની અંદર, સંચાલનાત્મક ઋણદાતાના ધ્યાન પર વિવાદના અસ્તિત્વ અંગે અથવા દાવો અથવા લવાઈ કાર્યવાહી લંબિત હોવાના રેકૉર્ડ અંગે, જે પૂર્વઅસ્તિત્વમાં હોય— એટલે કે આવી નોટિસ અથવા ઇન્વોઇસ કોર્પોરેટ દેનારને પ્રાપ્ત થાય તે પહેલાં— લાવી શકે છે. જેમ જ

એવો વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોય છે, તેમ જ સંચાલનાત્મક ઋણદાતા સંહિતાની પકડમાંથી બહાર નીકળી જાય છે.

૩૦. બીજી તરફ, જેમ આપણે જોયું છે, નાણાકીય ઋણમાં ડિફોલ્ટ કરનાર કોર્પોરેટ દેવાદારના મામલામાં, નિર્ણયકારી સત્તાધિકારીએ માત્ર માહિતી ઉપયુક્તિના રેકૉર્ડ્સ અથવા નાણાકીય લેણદારે રજૂ કરેલા અન્ય પુરાવાઓને જ જોવાના રહે છે જેથી તે પોતાની સંતોષ સુધી નિશ્ચિત કરી શકે કે ડિફોલ્ટ થયો છે. જ્યાં સુધી ઋણ “ચૂકવાપાત્ર” છે, એટલે કે કોઈ કાયદા દ્વારા પ્રતિબંધિત ન હોય ત્યાં સુધી ચૂકવવાપાત્ર છે, અથવા તે હજી સુધી એ અર્થમાં ચૂકવવાપાત્ર બન્યું નથી કે તે ભવિષ્યની કોઈ તારીખે ચૂકવવાનું છે, ત્યાં સુધી ઋણ વિવાદિત છે કે નહીં તે મહત્વનું નથી. માત્ર ત્યારે જ, જ્યારે આ બાબત નિર્ણયકારી સત્તાધિકારીની સંતોષ સુધી સાબિત થાય, નિર્ણયકારી સત્તાધિકારી અરજી નામંજૂર કરી શકે અને અન્યથા નહીં.”

(ભાર મૂકેલો)

૩૧. એ જ રીતે, સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં, આ સર્વોચ્ચ અદાલતે કલમ ૧૪ના કથિત ઉલ્લંઘનના આધારે સંહિતાની બંધારણીય માન્યતા સામે ઉઠાવવામાં આવેલ આક્ષેપને નકારી કાઢતાં, નાણાકીય ઋણદાતાઓ અને કાર્યાત્મક ઋણદાતાઓ વચ્ચે ભેદ કર્યો હતો. આમ કરતાં, અદાલતે સ્પષ્ટ કર્યું હતું કે તે નિર્ણયનો સંદર્ભ નાણાકીય ઋણદાતા તરીકે બેંકો અને

નાણાકીય સંસ્થાઓનો હતો, જ્યારે કાર્યાત્મક ઋણદાતાઓ એવા નિગમો અથવા વ્યક્તિઓ હોઈ શકે કે જેઓને માલ અને/અથવા સેવાઓ બદલ રકમ બાકી હોય. કેટલીક પરિસ્થિતિઓમાં, નાણાકીય ઋણદાતાઓ વ્યક્તિગત વ્યક્તિઓ પણ હોઈ શકે, જેમ કે ડિબેન્ચર ધારકો અને સ્થિર જમા ધારકો, જેમના વિષે ત્યારબાદ નીચે મુજબ જણાવાયું હતું:

“ જરૂર. “નાણાકીય લેણદાર” અને “નાણાકીય દેવું” ની વ્યાખ્યાના અવલોકનથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નાણાકીય દેવું એ એવું દેવું છે જે, જો કોઈ વ્યાજ હોય તો તે સાથે મળીને, નાણાંના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળના આધારે વિતરણ કરવામાં આવ્યું હોય. વધુમાં, તે એવી રકમ પણ હોઈ શકે છે જે કલમ ૫(૮) માં નિર્ધારિત કોઈપણ રીતે અથવા અન્યથા ઉછીની લેવામાં આવી હોય અથવા ઉપાડી લેવામાં આવી હોય, કારણ કે કલમ ૫(૮) સમાવેશક વ્યાખ્યા છે. બીજી તરફ, “પરિચાલન દેવું” માં માલ અથવા સેવાઓની પૂર્તિ, જેમાં રોજગારનો પણ સમાવેશ થાય છે, તેના સંબંધિત દાવાનો, અથવા કોઈપણ કાયદા હેઠળ ઊભા થતા અને સરકાર અથવા કોઈ સ્થાનિક સત્તામંડળને ચુકવવાના બાકી દાવાના સંબંધિત દેવાનો સમાવેશ થાય છે.

જરૂર. નાણાકીય લેણદાર પોતે એકલાએ અથવા અન્ય નાણાકીય લેણદારો સાથે સંયુક્ત રીતે અથવા કેન્દ્રીય સરકાર દ્વારા સૂચિત કરવામાં આવે તેવી વ્યક્તિઓ સાથે, જ્યારે “ચૂક” થાય ત્યારે, સંહિતાને પ્રેરિત કરી શકે છે.

કલમ ૭(૧)ની સ્પષ્ટીકરણ પણ એ સ્પષ્ટ કરે છે કે સંહિતા, કોર્પોરેટ દેવાદારના કોઈપણ અન્ય નાણાકીય લેણદારને કરાયેલ ચૂકના સંદર્ભમાં, આવી વ્યક્તિઓ દ્વારા પ્રેરિત કરી શકાય છે, જેથી એ સ્પષ્ટ થાય છે કે એકવાર પ્રેરિત થયા પછી, સંહિતા હેઠળની નિરાકરણ પ્રક્રિયા સર્વસામૂહિક અને સર્વવિરુદ્ધ કાર્યવાહી છે, જે પ્રથમ તબક્કે કોર્પોરેટ દેવાદારનું પુનર્વસન કરવાનું લક્ષ્ય રાખે છે. કલમ ૭(૪) હેઠળ, નિર્ધારક પ્રાધિકરણ નિર્ધારિત અવધિની અંદર, નાણાકીય લેણદાર દ્વારા રજૂ કરાયેલા પુરાવાના આધારે ચૂકના અસ્તિત્વની ખાતરી કરશે; અને કલમ ૭(૫) હેઠળ, નિર્ધારક પ્રાધિકરણને એથી સંતુષ્ટ થવું પડે છે કે ચૂક થઈ છે, એવી સ્થિતિમાં તે આદેશ દ્વારા અરજી સ્વીકારી શકે છે, અથવા જો આવી ચૂક થઈ ન હોય તો અરજી નામંજૂર કરી શકે છે. બીજી તરફ, કલમો ૮ અને ૯ હેઠળ, પરિચાલન લેણદાર ચૂક થવા પર માંગણીની નોટિસ પાઠવી શકે છે, જેનો પછી નિર્દિષ્ટ અવધિની અંદર જવાબ આપવો ફરજિયાત છે. મહત્વની વાત એ છે કે આ તબક્કે, જો કોર્પોરેટ દેવાલિયાપણું નિરાકરણ પ્રક્રિયા શરૂ કરવા માટે નિર્ધારક પ્રાધિકરણ સમક્ષ અરજી દાખલ કરવામાં આવે, તો કોર્પોરેટ દેવાદાર એ સાબિત કરી શકે છે કે દેવું વિવાદિત છે. જ્યારે દેવું આવું વિવાદિત હોય, ત્યારે આવી અરજી નામંજૂર કરવામાં આવશે.

XXX XXXXXX

૪૬. તેમ છતાં, દિવાળિયાપણાં કાયદા સમિતિ (આઈ.એલ.સી.), એ માર્ચ ૨૦૧૮ ના તેના અહેવાલમાં ડેબેન્યર-ધારકો અને સ્થિર જમા-ધારકો, જે નાણાકીય ઋણદાતાઓ પણ છે અને સંખ્યાબંધ છે, તેમની બાબતે વિચારણા કરી હતી. ત્યારબાદ અહેવાલમાં આ પ્રમાણે જણાવવામાં આવ્યું હતું:

“૧૦.૬. અમુક પ્રતિભૂતિઓ માટે, પ્રતિભૂતિ દસ્તાવેજની શરતો મુજબ ટ્રસ્ટી અથવા પ્રતિનિધિ પહેલેથી જ નિયુક્ત થયેલો હોઈ શકે છે. ઉદાહરણ તરીકે, જો ૫૦૦ થી વધુ ડિબેન્યરો જારી કરવામાં આવ્યા હોય [કંપનીઓ અધિનિયમ, ૨૦૧૩ ની કલમ ૭૧(૫)] અથવા જો સુરક્ષિત ડિબેન્યરો જારી કરવામાં આવ્યા હોય [કંપનીઓ (શેર મૂડી અને ડિબેન્યર) નિયમો, ૨૦૧૪ નો નિયમ ૧૮(૧)(સી)], તો ડિબેન્યર ટ્રસ્ટીની નિમણૂક કરવામાં આવશે. આવા લેણદારોનું પ્રતિનિધિત્વ આવા પૂર્વનિયુક્ત ટ્રસ્ટીઓ અથવા પ્રતિનિધિઓ મારફતે થઈ શકે છે. લેણદારોના અન્ય વર્ગો માટે, જેમની સંખ્યા નિશ્ચિત મર્યાદાથી વધુ હોય, જેમ કે ઘર ખરીદદારો અથવા પ્રતિભૂતિ-ધારકો, જેમના માટે ઋણ દસ્તાવેજ હેઠળ અથવા અન્ય રીતે કોઈ ટ્રસ્ટી અથવા પ્રતિનિધિ પહેલેથી જ નિયુક્ત કરવામાં આવ્યો ન હોય, તેમના માટે આઈ.આર.પી.ની વિનંતી પર એન.સી.એલ.ટી. દ્વારા એક દિવાળિયાપણું વ્યાવસાયિક (આઈ.આર.પી. સિવાયનો) નિયુક્ત કરવામાં આવશે. નોંધવું જરૂરી છે

કે ઉપર ચર્ચાયેલ લેણદારો માટે અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્યરત પ્રતિનિધિ અથવા ટ્રસ્ટી અથવા દિવાળિયાપણું વ્યાવસાયિક, અને આ અહેવાલના પેરા ૯ માં ચર્ચાયા મુજબ અમલકર્તાઓ, ગેરંટીદારો વગેરે, સી.ઓ.સી.નો ભાગ બનવાના હોવાથી, તેઓ કલમ ૨૧(૨) ના ઉપબંધની ભાવના અનુસાર કોર્પોરેટ દેવાદારના સંબંધિત પક્ષકારો હોઈ શકતા નથી.

૧૦.૮. ઉપરોક્ત વિચારવિમર્શના પ્રકાશમાં, સમિતિએ એવું માની લીધું કે સુરક્ષા-ધારકો, થાપણ-ધારકો અને નાણાકીય લેણદારોના અન્ય તમામ એવા વર્ગો, જેઓની સંખ્યા નિશ્ચિત મર્યાદાથી વધુ હોય, તેમના સભાઓમાં અધિકૃત પ્રતિનિધિ મારફતે પ્રતિનિધિત્વ ફરજિયાત બનાવવા માટે સંહિતામાં એક વ્યવસ્થા પ્રદાન કરવી આવશ્યક છે. આ કામ સંહિતાની કલમ ૨૧ માં નવી જોગવાઈ ઉમેરીને કરી શકાય છે. એવો પ્રતિનિધિ તો એવા લેણદારોના ઋણ કરારની શરતો હેઠળ નિયુક્ત કરાયેલ ટ્રસ્ટી અથવા એજન્ટ હોઈ શકે, અન્યથા નાણાકીય લેણદારોના દરેક આવા વર્ગ માટે એન.સી.એલ.ટી. દ્વારા દિવાળિયાપણાના વ્યવસાયિકની નિમણૂક કરી શકાય. વધુમાં, પ્રતિનિધિ સંબંધિત નાણાકીય લેણદારોના વર્ગની તરફેણી કાર્ય કરશે અને સભાઓમાં હાજરી આપશે તથા દરેક એવા નાણાકીય લેણદારના મતહિસ્સાની હદ સુધી અને તેમના સૂચનો અનુસાર,

દરેક નાણાકીય લેણદારની તરફેથી મત આપશે. અધિકૃત પ્રતિનિધિ દ્વારા નાણાકીય લેણદારોનું પૂરતું પ્રતિનિધિત્વ સુનિશ્ચિત કરવા માટે, આવા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓના હકો અને ફરજો નિર્ધારિત કરતી વિશિષ્ટ જોગવાઈ દાખલ કરી શકાય. વધુમાં, લેણદારોની સંખ્યાને લગતી આવશ્યક મર્યાદા અને મતદાનની પદ્ધતિ પ્રતિનિધિ દ્વારા કાર્યક્ષમ મતદાન શક્ય બને તે માટે આઈ.બી.બી.આઈ. દ્વારા નિયમો મારફતે નિર્ધારિત કરી શકાય. ઉપરાંત, એક જ સમયે મોટી સંખ્યામાં લેણદારો મતદાન કરતાં ઉદ્ભવતી કોઈપણ તકનીકી મુશ્કેલીઓનું નિરાકરણ લાવવા માટે, ઈ-મેલ જેવા ઇલેક્ટ્રોનિક માધ્યમ દ્વારા મતદાન સક્ષમ બનાવવા નિયમ રૂપ માં પણ સુધારો કરી શકાય.”

૪૭. આ અહેવાલને ધ્યાને રાખીને, સંહિતામાં સુધારો કરવામાં આવ્યો અને કલમ ૨૧(૬-એ) અને ૨૧(૬-બી) ઉમેરવામાં આવી, જે નીચે મુજબ દર્શાવવામાં આવે છે: “ ૨૧. લેણદારોની સમિતિ . —

(૧) –(૬) * * *

(૬-એ) જ્યાં નાણાકીય દેવું—

(એ) પ્રતિભૂતિઓ અથવા થાપણોના સ્વરૂપમાં હોય અને તે નાણાકીય દેવાની શરતોમાં તમામ નાણાકીય લેણદારો માટે અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરવા ટ્રસ્ટી અથવા એજન્ટની નિમણૂક કરવાની જોગવાઈ કરવામાં

આવેલી હોય, તો એવો ટ્રસ્ટી અથવા એજન્ટ આવા નાણાકીય લેણદારો વતી કાર્ય કરશે;

(બી) જેઓને દેવું બાકી છે એવા ઋણદાતાઓના એવા વર્ગને, જેની સંખ્યા નિર્ધારિત કરવામાં આવે તે સંખ્યાથી વધુ હોય, અને જે ઋણદાતાઓ ખંડ (એ) અથવા ઉપકલમ (ડ) હેઠળ આવરી લેવાયેલા ન હોય, તેમના સંદર્ભે અંતરિમ સમાધાન વ્યાવસાયિકે તમામ નાણાકીય ઋણદાતાઓની યાદી સાથે, જેમાં અંતરિમ સમાધાન વ્યાવસાયિક સિવાયના કોઈ દિવાળાખોરી વ્યાવસાયિકનું નામ સામેલ હોય અને જે તેમના અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરે, એવી અરજી નિર્ણયકર્તા સત્તાધિકારી સમક્ષ કરવી પડશે; અને તે અધિકૃત પ્રતિનિધિની નિમણૂક ઋણદાતાઓની સમિતિની પ્રથમ બેઠક પહેલાં નિર્ણયકર્તા સત્તાધિકારી દ્વારા કરવામાં આવશે;

(સી) નો પ્રતિનિધિત્વ સંરક્ષક, વસિયતનામાના અમલકર્તા અથવા વહીવટદાર દ્વારા કરવામાં આવતું હોય, તો એવો વ્યક્તિ આવા નાણાકીય લેણદારોની તરફેણી અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરશે,

અને કલમ (એ) અથવા કલમ (બી) અથવા કલમ (સી) હેઠળનો એવો અધિકૃત પ્રતિનિધિ ધિરાણદાતાઓની સમિતિની બેઠકોમાં હાજરી આપશે, અને દરેક નાણાકીય ધિરાણદાતા તરફથી તેના મતહિસ્સાના પ્રમાણમાં મત આપશે.

(ડ-બી) અધિકૃત પ્રતિનિધિને ચુકવવાપાત્ર મહેનતાણું—

(૧) ઉપકલમ (૬-એ) ના ખંડો (એ) અને (સી) હેઠળ, જો કોઈ હોય, તો તે નાણાકીય દેવું અથવા સંબંધિત દસ્તાવેજીકરણની શરતો મુજબ રહેશે; અને

(૨) ઉપ-કલમ (બી) હેઠળ ઉપ-વિભાગ (૬-એ) મુજબ, જે નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવ્યું હોય તે મુજબ રહેશે, અને તે દિવાળિયાપણાના નિવારણ પ્રક્રિયાના ખર્ચનો ભાગ બનશે.”

૪૮. તેમજ, ભારતીય દેવાળિયાપણું અને દીવાલિયાપણું બોર્ડ (કોર્પોરેટ વ્યક્તિઓ માટે દિવાળિયા નિરાકરણ પ્રક્રિયા) નિયમો, ૨૦૧૬ (સીઆઈઆરપી નિયમો) ના નિયમ ૧૬-એ અને ૧૬-બી, ૪-૭-૨૦૧૮ થી અમલમાં આવે તે રીતે, નીચે મુજબ ઉમેરવામાં આવ્યા હતા:

“ ૧૬-એ. અધિકૃત પ્રતિનિધિ .—(૧) અંતરિમ નિરાકરણ વ્યવસાયિક તે દેવાળિયાપણું વ્યવસાયિકની પસંદગી કરશે, જે નિયમન ૧૨ ના ઉપ-નિયમન (૧) હેઠળ પ્રાપ્ત ફોર્મ સી.એ. માં વર્ગના સર્વોચ્ચ સંખ્યાના નાણાકીય દેણદારોની પસંદગી હોય, જેથી તે સંબંધિત વર્ગના દેણદારોના અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરે:

પરંતુ, નિયમન ૧૨ ના ઉપનિયમન (૨) હેઠળ પ્રાપ્ત થયેલ ફોર્મ સીએ માં અધિકૃત પ્રતિનિધિ તરીકે કાર્ય કરવા માટે દિવાળિયાપણાના વ્યવસાયિકની કરાયેલ પસંદગી પર વિચારણા કરવામાં આવશે નહીં.

(૨) વિનિયમ ૧૨ ના ઉપ-વિનિયમ (૧) હેઠળ પ્રાપ્ત થયેલા દાવાઓની ચકાસણીના બે દિવસની અંદર, અંતરિમ દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક ઉપ-વિનિયમ (૧) હેઠળ પસંદ કરાયેલા અધિકૃત પ્રતિનિધિઓની નિમણૂક માટે નિર્ણયક સત્તાધિકારી સમક્ષ અરજી કરશે.

(૩) દેવામાંદારોના કોઈપણ વર્ગ માટે અધિકૃત પ્રતિનિધિની નિમણૂકમાં થતો કોઈપણ વિલંબ સમિતિ દ્વારા લેવામાં આવેલા કોઈપણ નિર્ણયની માન્યતા પર અસર કરશે નહીં.

(૪) દરેક વર્ગના લેણદારોની યાદી અંતરિમ દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક દ્વારા નિર્ણયક સત્તાધિકારી દ્વારા નિયુક્ત સંબંધિત અધિકૃત પ્રતિનિધિને પૂરી પાડવામાં આવશે.

(૫) અંતરિમ ઉકેલ વ્યાવસાયિક અથવા, જે મુજબનો પ્રસંગ હોય તે મુજબ, ઉકેલ વ્યાવસાયિક, જેમ જેમ યાદી સુધારવામાં આવે તેમ તેમ, દરેક વર્ગના દેનદારોની સુધારેલી યાદી સંબંધિત અધિકૃત પ્રતિનિધિને પૂરી પાડશે.

સ્પષ્ટીકરણ : અધિકૃત પ્રતિનિધિને જે વર્ગના લેણદારોનું તે પ્રતિનિધિત્વ કરે છે, તે વર્ગના લેણદારોના દાવાઓની પ્રાપ્તિ અથવા ચકાસણીમાં કોઈ ભૂમિકા રહેશે નહીં.

(ક) અંતરિમ નિરાકરણ વ્યાવસાયિક અથવા નિરાકરણ વ્યાવસાયિક, જે સ્થિતિ લાગુ પડતી હોય તે મુજબ, અધિકૃત પ્રતિનિધિ અને વર્ગના લેતીદારો વચ્ચે સંચાર માટે ઇલેક્ટ્રોનિક સાધનો ઉપલબ્ધ કરાવશે.

(ગ) વર્ગમાં આવેલા દેણાદારના મતાધિકારનો હિસ્સો તેના નાણાકીય દેવાના પ્રમાણમાં રહેશે, જેમાં વાર્ષિક આઠ ટકાના દરે વ્યાજનો સમાવેશ થશે, જો કે પક્ષકારો વચ્ચે ભિન્ન દર અંગે કરાર થયો હોય તો તે મુજબ રહેશે.

(ઘ) વર્ગમાં આવેલ દેણાદારોના સત્તાધિકૃત પ્રતિનિધિ તેને હાજરી આપેલી સમિતિની દરેક બેઠક માટે નીચે મુજબ ફી મેળવવા હકદાર રહેશે, અર્થાત્:

(સીઆઈડી:૧) વર્ગમાં લેણદારોની સંખ્યા	સમિતિની દર બેઠકની ફી (રૂ.)
૧૦-૧૦૦	૧૫,૦૦૦
૧૦૧-૧૦૦૦	૨૦,૦૦૦
૧૦૦૦ કરતાં વધુ	૨૫,૦૦૦

(ઙ) અધિકૃત પ્રતિનિધિ વર્ગરૂપે આવેલા દેણાદારોને કાર્યસૂચિ પરિભ્રમિત કરશે અને મતદાન સૂચનાઓ માટેનું મતદાન અવકાશ શરૂ થાય તે પહેલાં ઓછામાં ઓછા ચોવીસ કલાક અગાઉ તેની જાહેરાત કરશે અને મતદાન અવકાશ ઓછામાં ઓછા બાર કલાક સુધી ખુલ્લું રાખશે.

૧૬-બી. માત્ર વર્ગના ઋણદાતાઓ ધરાવતી સમિતિ . — જ્યાં કોર્પોરેટ દેવાદાર પાસે માત્ર વર્ગના ઋણદાતાઓ હોય અને સમિતિમાં જોડાવા પાત્ર એવો અન્ય કોઈ નાણાકીય ઋણદાતા ન હોય, ત્યાં સમિતિમાં માત્ર અધિકૃત પ્રતિનિધિ(ઓ) જ હશે.” ૪૯. તે સ્પષ્ટ છે કે ડિબેન્યર-ધારકો અને ગૃહલોન ધરાવતા વ્યક્તિઓ સંખ્યાબંધ હોઈ શકે છે અને તેથી, કોડમાં તેમજ નિયમાવલીઓમાં ઉપરોક્ત કરવામાં આવેલા ફેરફાર દ્વારા તેમનો કાયદેસર ઉપાય કરવામાં આવ્યો છે. તેમ છતાં, સામાન્ય નિયમ તરીકે એવું કહેવું યોગ્ય છે કે કોર્પોરેટ દેવાદારના કાર્યકારી ઋણદાતાઓની સરખામણીએ નાણાકીય ઋણદાતાઓ, જેમાં બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓનો સમાવેશ થાય છે, તેમની સંખ્યા નિશ્ચિતપણે ઓછી હોય છે.

ક્સક્સ એક્સક્સક્સ ૬૧. જ્યાં સુધી સમાયોજન અને પ્રતિદાવાનો પ્રશ્ન છે, ત્યાં સુધી નાણાકીય ઋણદાતાઓ પાસેથી બાકી થતી રકમોના સમાયોજનનો પ્રસંગ દુર્લભ છે. સામાન્ય રીતે, નાણાકીય દેવો માત્ર એક જ દિશામાં સૂચિત કરે છે—ઉધાર અપાયેલી રકમ પરત ચૂકવવાની હોય છે. તેમ છતાં, એવું નથી કે વૈધ સમાયોજનનો સર્વથા વિચાર જ ન કરવો. આવું સમાયોજન, દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક દ્વારા નિવારણ પ્રક્રિયા દરમિયાન દાવાઓના પુરાવા નોંધાવવાના તબક્કે વિચારણા માટે લઈ શકાય, અને તેના નિર્ણયને કલમ ૬૦ હેઠળ નિર્ધારક સત્તા

સમક્ષ પડકારવામાં આવી શકે છે.” અનુચ્છેદ ૧૪ અંગેનો પડકાર (૧):

ભેદભાવ

૩૨. અરજદારો તરફથી હાજર વિદ્વાન વકીલે આ વાત પર ભાર મૂક્યો છે કે આબંટિતોને નાણાકીય લેણદારો તરીકે ગણવા એ ભેદભાવપૂર્ણ છે, કારણ કે અસમાનને સમાન ગણવામાં આવે છે, સમાનને અસમાન રીતે ગણવામાં આવે છે, અને આ બન્ને બાબતો સંહિતાના હેતુઓ સાથે કોઈ સંબંધ ધરાવતી સમજી શકાય તેવી ભિન્નતા વિના કરવામાં આવે છે. દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભેદભાવ એ રીતે ઉદ્ભવે છે કે સમાન વ્યક્તિઓને અસમાન તરીકે ગણવામાં આવે છે, કારણ કે સ્થાયર મિલકત વિકાસકર્તાઓને તેવા અન્ય એકમોથી અલગ ગણવામાં આવે છે કે જેઓ માલ અથવા સેવાઓ પૂરી પાડે છે અને તેથી તેમના વિરુદ્ધ ભેદભાવ થાય છે, કારણ કે સ્થાયર મિલકત વિકાસકર્તાઓના કેસમાં આબંટિતે માત્ર એટલું જ દર્શાવવાનું રહે છે કે તેની તરફ ચૂકવવાપાત્ર દેવું બાકી છે, જ્યારે માલ પૂરો પાડતા અથવા સેવાઓ ઉપલબ્ધ કરાવતા વ્યક્તિઓના કેસમાં, જો કાર્યકારી દેવાદાર અને માલ ખરીદનાર અથવા સેવાઓનો લાભ લેનાર વ્યક્તિ વચ્ચે કોઈ પૂર્વવર્તી વિવાદ અસ્તિત્વમાં હોય, તો કાર્યકારી દેવાદાર સંહિતાની પકડની બહાર રહેશે. આગળ એવી પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે અસમાનને સમાન તરીકે ગણવામાં આવે છે, કારણ કે બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ સ્થાયર મિલકત વિકાસકર્તાઓથી સંપૂર્ણપણે ભિન્ન છે, જેમ કે સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં

માન્ય કરવામાં આવ્યું છે, અને સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તાઓને નાણાકીય દેવાદારો બનાવી આ અસમાનને સમાન ગણવું, ફરીથી અનુચ્છેદ ૧૪નું ઉલ્લંઘન કરે છે.

૩૩. જ્યારે આક્ષેપ કરવામાં આવે કે આર્થિક સ્વરૂપના વિધાન દ્વારા અનુચ્છેદ ૧૪ નો ભંગ કરવામાં આવ્યો છે, ત્યારે પહેલાં કેટલીક મૂળભૂત સિદ્ધાંતોનું પુનઃપ્રતિપાદન કરવું મહત્વપૂર્ણ છે. રામ કૃષ્ણ દલમિયા વિ. જસ્ટિસ એસ.આર. તેંડોલકર (૧૯૫૯) એસ.સી.આર. ૨૭૯ માં, આ અદાલતે તે બહુઉદ્દેશિત સિદ્ધાંતો નિર્ધારિત કર્યા હતા, જે કાયદાઓ સામે ભેદભાવના આધાર પર પડકાર ઉઠાવવામાં આવે ત્યારે લાગુ પડે છે. આ અદાલતે આમ ઠરાવ્યું:

“...ઉપર પ્રતિપાદિત સિદ્ધાંતનો અનુવર્તી કેસોમાં સતત સ્વીકાર કરવામાં આવ્યો છે અને તેનો અમલ કરવામાં આવ્યો છે. આ અદાલતના નિર્ણયો વધુમાં આ સ્થાપિત કરે છે—

(એ) કે, કોઈ કાયદો બંધારણીય હોઈ શકે છે, ભલે તે એકમાત્ર વ્યક્તિને સંબંધિત હોય, જો તેના વિષે લાગુ પડતા અને અન્ય પર લાગુ ન પડતા કેટલાક વિશેષ પરિસ્થિતિઓ અથવા કારણોને કારણે, તે એકમાત્ર વ્યક્તિને પોતાની જાતે જ એક વર્ગ તરીકે ગણવામાં આવી શકે;

(બી) કે કોઈ અધિનિયમની બંધારણીય માન્યતા વિષે હંમેશા તેની તરફેણમાં અનુમાન રહેલું હોય છે અને તેના પર આક્ષેપ કરનાર વ્યક્તિ ઉપર તે બાબત દર્શાવવાનો ભાર હોય છે કે બંધારણીય સિદ્ધાંતોનું સ્પષ્ટ ઉલ્લંઘન થયું છે;

(સી) કે વિધાનમંડળ તેના પોતાના લોકોની જરૂરિયાતોને સમજે છે અને તેનું યોગ્ય મૂલવણ કરે છે, એવું અનુમાન કરવું આવશ્યક છે; કે તેના કાયદાઓ અનુભવથી પ્રગટ થયેલ સમસ્યાઓને ઉદ્દેશીને બનાવવામાં આવ્યા છે; અને કે તેના દ્વારા કરવામાં આવેલ ભેદ પૂરતા આધાર પર આધારિત છે;

(ડી) કે વિધાનમંડળ નુકસાનની વિવિધ માત્રાઓને માન્યતા આપવા માટે સ્વતંત્ર છે અને જ્યાં જરૂરીયાત સર્વાધિક સ્પષ્ટ માનવામાં આવે છે, તેવા કેસો સુધી તેના પ્રતિબંધોને મર્યાદિત રાખી શકે છે;

(ઈ) કે બંધારણીય માન્યતાના અનુમાનને ટકાવી રાખવા માટે અદાલત સામાન્ય જ્ઞાનની બાબતો, સામાન્ય અહેવાલની બાબતો તથા સમયકાળનો ઇતિહાસ ધ્યાનમાં લઈ શકે છે અને ધારાસભ્ય વિધાન બન્યું તે સમયે અસ્તિત્વમાં હોવા કલ્પી શકાય તેવી દરેક હકીકતની સ્થિતિનો અનુમાન કરી શકે છે; અને

(એફ) કે, વિધાનમંડળની તરફથી સદ્ભાવના અને અસ્તિત્વમાં રહેલી પરિસ્થિતિઓનું જ્ઞાન હોવાનું અનુમાન કરવાનું હોય છે, તેમ છતાં, જો

કાયદાના સ્પષ્ટ લખાણમાં અથવા અદાલતના ધ્યાન પર લાવવામાં આવેલી આસપાસની પરિસ્થિતિઓમાં એવું કશું જ ન હોય કે જેના આધારે વર્ગીકરણ યોગ્ય રીતે આધારિત ગણાવી શકાય, તો બંધારણીય માન્યતાનું અનુમાન એટલી હદ સુધી લઈ જઈ શકાય નહીં કે હંમેશા એવું જ માનવું પડે કે કેટલીક વ્યક્તિઓ અથવા નિગમોને પ્રતિકૂળ અથવા ભેદભાવપૂર્ણ કાયદેસર જોગવાઈઓને આધીન કરવા માટે કેટલાક અજ્ઞાત અને અજાણ્યા કારણો અવશ્ય રહેલા જ હશે. (પાનું ૨૯૭, ૨૯૮)

૩૪. આ સિદ્ધાંતનું આ અદાલત દ્વારા સ્ટેટ ઓફ નિહાર વિ. શ્રી બૈંધનાથ આયુર્વેદ ભવન (પી) લિ. (૨૦૦૫) ૨ એસ.સી.સી. ૭૬૨ ના ૭૮૩ પર પુનરોચ્ચાર કરવામાં આવ્યું છે અને તાજેતરમાં કર્ણાટક લાઈવ બેન્ડ રેસ્ટોરન્ટ્સ એસોસિએશન વિ. સ્ટેટ ઓફ કર્ણાટક (૨૦૧૮) ૪ એસ.સી.સી. ૩૭૨ ના ૩૯૩ પર પણ આ અદાલતે તેનું પુનરોચ્ચાર કર્યું છે, જેમાં ઉપર અવતરણ કરેલ મુજબ, આ અદાલતે રામ કૃષ્ણ દાલમિયા (ઉપરોક્ત) માં આ અદાલત દ્વારા નિર્ધારિત કરાયેલા અનુચ્છેદ ૧૪ ની કસોટી પર વિધાનનું પરીક્ષણ કરવા માટેના સિદ્ધાંતોનો પુનરોચ્ચાર કર્યો હતો, જ્યાં આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે વિધાનમંડળને હાનિના સ્તરોને માન્યતા આપવાની અને પોતાની અમલવારીને તેવા કિસ્સાઓ સુધી મર્યાદિત રાખવાની મુક્તતા છે, જ્યાં આવશ્યકતા સૌથી વધુ સ્પષ્ટ માનવામાં આવે છે.

૩૫. ગુજરાત રાજ્ય અને અન્ય વિ. શ્રી અંબિકા મિલ્સ લિ., અમદાવાદ, વગેરે (૧૯૭૪) ૪ એસ.સી.સી. ૬૫૬ માં, આ અદાલતે એવા વર્ગીકરણો પર વિચાર કર્યો હતો, જે અપૂરતા સમાવેશવાળા હતા, અને ખાસ કરીને આર્થિક કાયદાકીય વ્યવસ્થા સંદર્ભે એવું ઠરાવ્યું હતું કે એવો અપૂરતો સમાવેશ અનુરૂદ્ધ ૧૪ ની કસોટી પર આવા કાયદાઓ માટે મૃત્યુદંટ સમાન સાબિત થતો નથી. આ અદાલતે તેને આ રીતે વ્યક્ત કર્યું:

“ ૫૩. કાયદાઓના સમાન સંરક્ષણનો અર્થ સમાન કાયદાઓના સંરક્ષણની ખાતરી છે. પરંતુ કાયદાઓ વર્ગીકરણ કરી શકે છે. અને વર્ગીકરણની મૂળ કલ્પના જ અસમાનતાની છે. આ પરસ્પરવિરોધી પરિસ્થિતિનો સામનો કરતી વખતે અદાલતે ન તો સમાનતાની માંગનો ત્યાગ કર્યો છે અને ન તો વર્ગીકરણ કરવા અંગે વિધાનમંડળના અધિકારનો ઇનકાર કર્યો છે. તેણે મધ્યમ માર્ગ અપનાવ્યો છે. તેણે ચુક્તિપૂર્ણ વર્ગીકરણના સિદ્ધાંત દ્વારા વિધાનાત્મક વિશિષ્ટતા અને બંધારણીય સામાન્યતાની પરસ્પરવિરોધી માંગણીઓનું સમાધાન કર્યું છે. [જુઓ જોઝેફ ટસમેન અને જેકોબસ્ટન બ્રૂક, ધ ઇક્વલ પ્રોટેક્શન ઓફ ધ લો, ૩૭ કેલિફોર્નિયા રિવ્યૂ ૩૪૧]

૫૪. વાજબી વર્ગીકરણ એવું હોય છે કે જેમાં સમાન રીતે સ્થિત તમામનો સમાવેશ થાય અને જે સમાન રીતે સ્થિત ન હોય તેમનો સમાવેશ ન થાય. ત્યારબાદ પ્રશ્ન એ થાય છે: “સમાન રીતે સ્થિત” શબ્દસમૂહનો

અર્થ શું થાય? આ પ્રશ્નનો જવાબ એ છે કે આપણે વર્ગીકરણથી આગળ વધી કાયદાના હેતુ તરફ જોવું જોઈએ. વાજબી વર્ગીકરણ એવું હોય છે કે જેમાં કાયદાના હેતુની દ્રષ્ટિએ સમાન રીતે સ્થિત તમામ વ્યક્તિઓનો સમાવેશ થાય. કાયદાનો હેતુ જાહેર અનિષ્ટના નિવારણનો હોઈ શકે અથવા કોઈ સકારાત્મક જાહેર હિત સિદ્ધ કરવાનો હોઈ શકે.

પપ. જ્યારે કોઈ વર્ગીકરણમાં વર્ગમાં સમાવેશ કરાયેલા તમામ વ્યક્તિઓ તે દોષથી દૂષિત હોય, પરંતુ અન્ય એવી વ્યક્તિઓ પણ દૂષિત હોય જેઓનો તેમાં સમાવેશ કરવામાં આવ્યો ન હોય, ત્યારે આવું વર્ગીકરણ અપર્યાપ્ત-સમાવેશક બને છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, જ્યારે રાજ્ય કોઈ વૈધ હેતુને આગળ વધારે તે રીતે વ્યક્તિઓને લાભ આપે અથવા બોજો મૂકે, પરંતુ સમાન સ્થિતિમાં આવેલી અન્ય વ્યક્તિઓને એ જ લાભ આપતું નથી અથવા એ જ બોજો મૂકતું નથી, ત્યારે આવું વર્ગીકરણ અપર્યાપ્ત-સમાવેશક હોવાને કારણે દુષિત ગણાય છે. જ્યારે કોઈ વર્ગીકરણમાં હેતુની દ્રષ્ટિએ સમાન સ્થિતિમાં આવેલા વ્યક્તિઓનો જ નહીં, પરંતુ એવી અન્ય વ્યક્તિઓનો પણ સમાવેશ થાય છે જેઓ એવી સ્થિતિમાં નથી, ત્યારે તે અતિ-સમાવેશક બને છે. બીજા શબ્દોમાં કહીએ તો, આવા પ્રકારનું વર્ગીકરણ તેવા દોષથી પીડિત લોકોના વર્ગ કરતાં વધુ વ્યાપક વ્યક્તિસમૂહ પર બોજો મૂકે છે, જેને નિશાન બનાવીને કાયદો ઘડાયો હોય. હેરોડે, કોઈ ચોક્કસ દિવસે જન્મેલા તમામ પુરૂષ

બાળકોના મૃત્યુનો આદેશ આવ્યો, કારણ કે એમાથી એક કોઈક દિવસે તેના પતનનું કારણ બનશે; તેવા વર્ગીકરણનો તેણે ઉપયોગ કર્યો હતો.

૫૬. તેથી, પ્રથમ પ્રશ્ન એ છે કે, વ્યવસાય અથવા વેપાર ચલાવતી અને ૫૦ કરતાં ઓછી વ્યક્તિઓને રોજગારમાં રાખતી સંસ્થાઓને બહાર રાખવાથી વર્ગીકરણ અધૂરું બની જાય છે કે કેમ, જ્યારે જોવામાં આવે છે કે, પરિસ્થિતિ અનુસાર, ૧૦ અથવા ૨૦ વ્યક્તિઓને રોજગારમાં રાખતી બધી જ કારખાનાઓનો તેમાં સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે અને કાયદાનો હેતુ મજૂરોના કલ્યાણ માટે બાકી રહેલા અચૂકાયેલા સંચયો મેળવી લેવાનો છે. કારણ કે આ વર્ગીકરણમાં કાયદાના હેતુની દ્રષ્ટિએ સમાન સ્થિતિમાં આવેલા બધા જ લોકોને સમાવેશ કરવામાં આવ્યો નથી, તેથી પ્રથમ દ્રષ્ટિએ આ વર્ગીકરણ અયોગ્ય જણાઈ શકે. પરંતુ અદાલતે તે અત્યંત વાસ્તવિક મુશ્કેલીઓને માન્યતા આપી છે, જેઓ હેઠળ વિધાનમંડળો કાર્ય કરે છે — એવી મુશ્કેલીઓ જે વિધાન પ્રક્રિયાના સ્વરૂપ અને તે સમાજ, જેને વિધાન સદા પુનઃઆકાર આપવા પ્રયત્ન કરે છે, બંનેમાંથી ઉદ્ભવે છે — અને તેણે અહીં વિચારાધીન વર્ગીકરણજન્ય અસમાનતાને સમાવી લેતા તમામ કાયદાઓને ભેદભાવ વિના રદ કરવા ઇનકાર કર્યો છે. મિસ્ટર જસ્ટિસ હોલ્મ્સે, અધૂરા વર્ગીકરણો પ્રત્યે સહિષ્ણુતાનો આગ્રહ રાખતાં, જણાવ્યું હતું કે આવા કાયદામાં અદાલતે હસ્તક્ષેપ ન કરવો જોઈએ, સિવાય કે તેને સ્પષ્ટપણે દેખાય કે કાયદા માટે કોઈ વાજબી કારણ નથી,

જે સમાન બળ સાથે, કાયદાએ જેમને અસ્પર્શિત રાખ્યા છે, તેમના સુધી તેનો વિસ્તાર કરવાનું પણ આવશ્યક ન બનાવે. [મિસોરી, કે એન્ડ ટી રેલી વિ. મે , ૧૯૪ ચુએસ ૨૬૭, ૨૬૯] તો પછી, વિસ્તાર ન કરવાની વાજબી કારણો કયા છે? જ્યારે આર્થિક અને કર સંબંધિત ક્ષેત્રોમાં અધૂરું વર્ગીકરણ કરતો કાયદો અદાલત સમક્ષ આવે ત્યારે અદાલતે શું કરવું જોઈએ? શું તે પોતાના ચુકાદા દ્વારા વિધાનમંડળને નિષ્ક્રિયતા અથવા પૂર્ણતા વચ્ચે પસંદગી કરવા માટે મજબૂર કરે?ક્સક્સ એક્સએક્સએક્સએક્સએક્સએક્સ

૬૬. વિધાન વ્યવહારુ સમસ્યાઓને લક્ષ્ય કરીને બનાવવામાં આવેલું છે, આર્થિક વ્યવસ્થા અત્યંત સંવેદનશીલ અને જટિલ છે, ઘણી સમસ્યાઓ વિશિષ્ટ અને પરિસ્થિતિઆધારિત હોય છે, કાયદા અમૂર્ત પ્રતિજ્ઞાપનો નથી અને અમૂર્ત એકમો સાથે સંબંધ ધરાવતા નથી તથા તેમની અમૂર્ત સમમિતિના આધારે કસોટી કરવામાં આવવાની નથી, ઉપાયોની સંપૂર્ણ પ્રજ્ઞા અને સૂક્ષ્મ અનુરૂપતા અપેક્ષિત રાખી શકાય નહીં, અને નિણય મોટા પાયે અલ્પ તથા અવ્યાખ્યાયિત અનુભવના આધારે કરવામાં આવેલ પૂર્વાનુમાન હોય છે, — આ બધું એ બાબતનું સ્મરણપત્રરૂપ રહેવું જોઈએ કે આ ક્ષેત્રમાં અદાલત સમાન સંરક્ષણની આવશ્યકતાને શિક્ષણાત્મક ઢબે ગ્રહણ કરતી નથી [જુઓ “જનરલ થિયરી ઓફ લો એન્ડ સ્ટેટ”, પૃષ્ઠ ૧૬૧].

૬૭. જાહેર ઉપયોગિતાઓ, કર અને આર્થિક નિયંત્રણ સંબંધિત કેસોમાં, ધારાસભાના નિર્ણય પ્રત્યે ન્યાયિક અનુગામીભાવ ન હોય તો પણ ન્યાયિક આત્મસંયમ માટે યોગ્ય કારણો હોય છે. અંતે તો સકારાત્મક જવાબદારી ધારાસભાની જ છે. અદાલતોને માત્ર નષ્ટ કરવાની સત્તા છે, પુનઃરચના કરવાની નથી. આ બાબતો સાથે આર્થિક નિયંત્રણની જટિલતા, અનિશ્ચિતતા, ભૂલ થવાની સંભાવના, નિષ્ણાતો વચ્ચેનો ગૂંચવણભર્યો મતભેદ અને કેટલાય પ્રસંગોએ ઘટનાઓના પ્રવાહ દ્વારા ન્યાયાધીશોના અભિપ્રાય ખોટા ઠરાવવામાં આવ્યા હોવા જેવી પરિસ્થિતિઓ ઉમેરાય ત્યારે, આત્મમર્યાદા જ ન્યાયિક પ્રજ્ઞા તેમજ સંસ્થાગત પ્રતિષ્ઠા અને સ્થિરતાનો માર્ગ છે તે સ્પષ્ટ થાય છે. [જુઓ “જનરલ થિયરી ઓફ લો એન્ડ સ્ટેટ”, પૃષ્ઠ ૧૬૧]

XXXXXXXXXX

૭૧. અદાલતે પોતાની જ સ્થાનિક પરિસ્થિતિથી દૂરસ્થતા અને સ્થાનિક સમસ્યાઓ અંગેની અજાણપ અંગે સજાગ રહેવું જોઈએ. વર્ગીકરણ સમુદાયની વિશિષ્ટ જરૂરિયાતો અને નિર્દિષ્ટ મુશ્કેલીઓ પર આધારિત હોય છે. સમુદાયની જરૂરિયાતો અને મુશ્કેલીઓ એવા તથ્યો અને અભિપ્રાયો પરથી નિર્મિત થાય છે, જે અદાલતની સહેલાઈથી સમજની પહોંચની બહાર હોય છે [જુઓ “જનરલ થિયરી ઓફ લો એન્ડ સ્ટેટ”, પૃષ્ઠ ૧૬૧] . આ મોટા પ્રમાણમાં આ મુદ્દાઓ સંબંધિત સ્થાનિક

પરિસ્થિતિના મૂલ્યાંકન પર નિર્ભર કરે છે, જે કરવાની ક્ષમતા માત્ર વિધાનમંડળને જ હતી.”

૩૬. વી.સી. શુક્લા વિ. રાજ્ય (દિલ્લી પ્રશાસન) ૧૯૮૦ સપ્લીમેન્ટરી એસ.સી.સી. ૨૪૯ માં, આ અદાલતે વધુ વિસ્તૃત રીતે સ્પષ્ટ કર્યું હતું:

“ ૧૧. અમારી જેવી વૈવિધ્યસભર સમાજવ્યવસ્થા અને વિશાળ લોકશાહીમાં, જ્યાં સમયની પ્રવૃત્તિઓ સાથે રાષ્ટ્રની વિસ્તરતી જરૂરિયાતો બદલાતી રહે છે, ત્યાં કોઈપણ વિધાન દ્વારા સર્વે વ્યક્તિઓ પર સમાન રીતે લાગુ પડે એવા કાયદાઓ બનાવવું અત્યંત કઠિન છે. તેથી, રાજ્યની વિવિધ પ્રવૃત્તિઓના ક્ષેત્રોના સંચાલન માટે અમુક હદ સુધી વર્ગીકરણ આવશ્યક બને છે. આ બાબત સુસ્થાપિત છે કે અનુચ્છેદ ૧૪ લાગુ કરતાં ગણિતીય ચોકસાઈ અથવા સૂક્ષ્મતા અથવા સંપૂર્ણ સમતુલ્યતા જરૂરી નથી. વ્યવહારમાં સમાનતા, સંપૂર્ણ એકરૂપતા કરતાં પૂરતી છે. હિતકારી વિધાનનો નાશ થાય અથવા તે નિષ્ફળ બને તે રીતે અનુચ્છેદ ૧૪નું અર્થઘટન કરતાં અદાલતોએ સિદ્ધાંતવાદી અભિગમ અપનાવવો ન જોઈએ. અનુચ્છેદ ૧૪ જે બાબતને પ્રતિબંધિત કરે છે તે વૈરભાવપૂર્ણ ભેદભાવ છે, વિધાનના હેતુ માટે કરાયેલ વાજબી વર્ગીકરણ નહીં. વધુમાં, લોકોની જરૂરિયાતો અને આવશ્યકતાઓને સમજવા માટે શ્રેષ્ઠ સ્થિતિમાં રહેલી વિધાનસભાને પસંદગી અથવા ભિન્નતા નક્કી કરવા પૂરતી છૂટછાટ આપવામાં આવવી જ જોઈએ, અને જ્યાં સુધી આવી પસંદગી મનમાની ન

હોય અને અધિનિયમના હેતુને ધ્યાનમાં લેતાં તેનો તર્કસંગત આધાર હોય, ત્યાં સુધી અનુચ્છેદ ૧૪ આકર્ષિત થતો નથી. તેથી જ આ અદાલતે નિર્ધારિત કર્યું છે કે કોઈ અધિનિયમની બંધારણીય માન્યતા અંગેનો અનુમાન હંમેશા તેના પક્ષમાં રહે છે અને જે વ્યક્તિ કાયદાને પડકારે છે તેના ઉપર એ દર્શાવવાનો ભાર છે કે સમાનતાની બંધારણીય સંકલ્પનાનો ભંગ થયો છે. એ પણ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું છે કે બંધારણીય માન્યતાના અનુમાનને ટકાવી રાખવા માટે અદાલત સામાન્ય જ્ઞાનની બાબતો, સામાન્ય અહેવાલ, સમયનો ઇતિહાસ અને વિધાન કરવામાં આવ્યું હોય તે સમયે અસ્તિત્વમાં રહેલા અન્ય તમામ તથ્યોને ધ્યાનમાં લઈ શકે છે. તે જ રીતે, કોઈ વિશિષ્ટ કાયદાનું પ્રશાસન “દુર્ભાવનાપૂર્ણ નજર અને અસમાન હાથે” કરવામાં આવશે એવું અનુમાન કરી શકાય નહીં. અંતે, બંધારણના અનુચ્છેદ ૧૪નો આશરો લેનાર કોઈપણ વ્યક્તિએ દર્શાવવું જરૂરી છે કે સમાન પરિસ્થિતિમાં આવેલી અથવા સમકક્ષ સંજોગોમાં રહેલી વ્યક્તિ સામે ભેદભાવ કરવામાં આવ્યો છે. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. વિ. દેઓમાન ઉપાધ્યાય [એ.આઈ.આર. ૧૯૬૦ એસ.સી. ૧૧૨૫ : (૧૯૬૧) ૧ એસ.સી.આર. ૧૪ : (૧૯૬૧) ૨ એસ.સી.જે. ૩૩૪] ના કેસમાં, સુબ્બા રાવ, જેએ, નીચે મુજબ નોંધ્યું હતું:

ન તો પ્રદાન કરવામાં આવેલા વિશેષાધિકારોમાં અને ન તો લાદવામાં આવેલી જવાબદારીઓમાં કોઈ ભેદભાવ કરી શકાય. પરંતુ, જનહિતને

ધ્યાનમાં રાખીને પ્રતિપાદિત આ સિદ્ધાંતોને જો તર્કસંગત મર્યાદાથી વધુ ખેંચવામાં આવે, તો તેમના પીછેહઠ રહેલો ઉચ્ચ હેતુ સિદ્ધ ન પાડી શકાય. અસમાન મૂળભૂત રચના ધરાવતા સમાજમાં, તમામ વ્યક્તિઓ પર સમાન રીતે લાગુ પડે એવા યોગ્ય કાયદાઓ બનાવવું પ્રાયઃ અશક્ય છે. તેથી, જો સમાજે પ્રગતિ કરવી હોય, તો ચુકિતસંગત વર્ગીકરણ માત્ર અનુમત્ય જ નથી, પરંતુ આવશ્યક પણ છે.

૩૭. સમાન રીતે, એ નોંધવું મહત્વપૂર્ણ છે કે વર્ગીકરણ સંપૂર્ણ હોવું આવશ્યક નથી. વેંકટેશ્વર થિયેટર વિ. એ.પી. રાજ્ય (૧૯૯૩) ૩ એસ.સી.સી. ૬૭૭ માં આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું:

“ ૨૦. અનુચ્છેદ ૧૪ રાજ્યને કોઈપણ વ્યક્તિને કાયદા સમક્ષ સમાનતા અથવા કાયદાઓના સમાન સંરક્ષણથી વંચિત ન રાખવાનો આદેશ આપે છે. “કાયદા સમક્ષ સમાનતા” શબ્દપ્રયોગમાં ભારતના પ્રદેશોમાં આવેલી તમામ વ્યક્તિઓના નાગરિક અધિકારોની સમાનતાની ઘોષણા અંતર્નિહિત છે. તે ગણરાજ્યવાદનો એક મૂળભૂત સિદ્ધાંત છે. “કાયદાઓનું સમાન સંરક્ષણ” શબ્દપ્રયોગ ચુ.એસ. બંધારણના ચૌદમા સુધારામાંથી સ્વીકારવામાં આવ્યો છે. અનુચ્છેદ ૧૪ દ્વારા પ્રદાન કરાયેલ અધિકાર એ માન્ય રાખે છે કે સમાન પરિસ્થિતિ ધરાવતી તમામ વ્યક્તિઓ સાથે, પ્રદાન કરાયેલા વિશેષાધિકારો તથા લાદવામાં આવેલી જવાબદારીઓ બંને બાબતોમાં, સમાન વર્તન થવું જોઈએ. રાજ્ય

પોતાની શાસકીય સત્તાનો ઉપયોગ કરતાં, પોતાની નીતિઓને અમલમાં મૂકવા માટે નિશ્ચિત હેતુઓ સિદ્ધ કરવા તેના પ્રદેશમાં આવેલી વિવિધ વ્યક્તિસમૂહો પર ભિન્ન રીતે લાગુ પડતા કાયદા બનાવવાની અનિવાર્ય જરૂરિયાત ધરાવે છે, તેથી એવી માન્યતા સ્વીકારવામાં આવી છે કે આવા કાયદાઓને આધીન કરવાના હેતુસર રાજ્ય પાસે વ્યક્તિઓ અથવા વસ્તુઓ વચ્ચે ભેદ દર્શાવવાની અને વર્ગીકરણ કરવાની સત્તા હોવી જ જોઈએ. તેમ છતાં, આવું આવશ્યક છે કે વર્ગીકરણ બે શરતોને પૂર્ણ કરતું હોવું જોઈએ, એટલે કે, (૧) તે એવા બુદ્ધિગમ્ય ભેદ પર આધારિત હોવું જોઈએ, જે એક સાથે ગોઠવાયેલા લોકોને અન્યોથી અલગ પાડે; અને (૨) તે ભેદનો સંબંધ અધિનિયમ દ્વારા સિદ્ધ કરવાના હેતુ સાથે યુક્તિપૂર્ણ હોવો જોઈએ. એવી કોઈ આવશ્યકતા નથી કે વર્ગીકરણ વૈજ્ઞાનિક રીતે સંપૂર્ણ કે તર્કશાસ્ત્રીય રીતે સર્વાંગી હોવું જોઈએ. જો વર્ગીકરણ સ્પષ્ટપણે મનસ્વી ન હોય, તો તે યુક્તિસંગત ગણાશે. (જુઓ : રે, સ્પેશિયલ કોર્ટ્સ બિલ, ૧૯૭૮ [(૧૯૭૯) ૧ એસ.સી.સી. ૩૮૦ : (૧૯૭૯) ૨ એસ.સી.આર. ૪૭૬, ૫૩૪-૩૬] .) જો દરેક વર્ગની અંદર સમાનતા અને એકરૂપતા હોય, તો કાયદાને ભેદભાવપૂર્ણ ગણાવી નિંદિત કરવામાં આવશે નહીં, ભલે કોઈ વિશિષ્ટ પરિસ્થિતિમાંથી ઊભી થયેલી અચાનક સંજોગવશાત તે વર્ગમાં સમાવેશ પામેલા કેટલાક લોકોને અન્યની સરખામણીએ લાભ મળે, જેટલા સમય સુધી તેઓને

વિશેષ વર્તન માટે અલગથી પસંદ કરવામાં આવ્યા ન હોય. (જુઓ:
ખંડિગે શામ ભટ વિ. એગ્રીકલ્ચરલ આઈ.ટી.ઓ. [(૧૯૬૩) ૩
એસ.સી.આર. ૮૦૯, ૮૧૭: એ.આઈ.આર. ૧૯૬૩ એસ.સી. ૫૯૧:
(૧૯૬૩) ૪૮ આઈ.ટી.આર. ૨૧])

(ભાર આપવામાં આવેલ)

XXX XXXXXX

૨૩. જેમ સમાન પરિસ્થિતિમાં આવેલા વ્યક્તિઓ સાથેના વ્યવહારમાં
ભેદ થવાથી ભેદભાવ ઊભો થાય છે, તેમ જ અસમાન, અર્થાત્ ભિન્ન
સ્થિતિમાં આવેલા વ્યક્તિઓ સાથે સમાન રીતે વર્તન કરવામાં આવે તો
પણ ભેદભાવ ઊભો થઈ શકે છે. આવા કિસ્સામાં, પરસ્પર અસમાન
એવા વ્યક્તિઓને જુદી જુદી શ્રેણીઓમાં વર્ગીકૃત કરવામાં વિધાનમંડળ
તરફથી થયેલી નિષ્ફળતા અને તફાવતોની પરવા કર્યા વિના સમાન
કાયદો લાગુ કરવાથી, તે જ પરિણામ ઉપજે છે જે એવા કિસ્સામાં થાય
છે જ્યાં કાયદો સમાન સ્થિતિમાં આવેલા વ્યક્તિઓ વચ્ચે ભેદ કરે છે.
અસમાન વસ્તુઓ, વ્યવહારો અથવા વ્યક્તિઓને સમાન વર્તન આપતો
કાયદો, જો કાયદાથી પ્રાપ્ત કરવાનું ઉદ્દેશ્ય સાથે તેનો ચુકિતસંગત સંબંધ
ન હોય, તો ભેદભાવપૂર્ણ ગણાવીને નિંદનીય ઠરે.

XXX XXXXXX

૨૯. હાલના કેસમાં, અમે જાણીએ છીએ કે વિધાનમંડળે નાટ્યગૃહોને અલગ-અલગ વર્ગોમાં વર્ગીકૃત કરીને, અર્થાત્ હવાપ્રસાધિત, હવાશીતિત, સામાન્ય (હવાપ્રસાધિત અને હવાશીતિત સિવાય), કાયમી અને અર્ધ-કાયમી તથા પ્રવાસી અને કામચલાઉ, કરના અલગ-અલગ દરો નિર્ધારિત કર્યા છે. નાટ્યગૃહોને તે જે પ્રકારના સ્થાનિક વિસ્તારમાં સ્થિત છે તેના આધારે વધુમાં પણ વર્ગીકૃત કરવામાં આવ્યા છે. તેથી, એવું કહી શકાય નહીં કે કર લાદવાના હેતુસર ભિન્ન પરિસ્થિતિઓને ધ્યાનમાં રાખીને સિનેમા નાટ્યગૃહોનું વર્ગીકરણ કરવા અંગે વિધાનમંડળ તરફથી કોઈ પ્રયાસ કરવામાં આવ્યો નથી. અપીલકર્તાઓની ફરિયાદ એ છે કે આ વર્ગીકરણ સંપૂર્ણ નથી. તેઓ જે ઇચ્છે છે તે એ છે કે દરેક સ્થાનિક વિસ્તારમાં નાટ્યગૃહના સ્થાનના આધારે એ જ વર્ગમાં આવતા નાટ્યગૃહોમાં વધુ વર્ગીકરણ થવું જોઈએ હતું. અમને એવું લાગતું નથી કે આવી દલીલ સુસ્થાપિત છે.”

૩૮. ઉપરાંત, માર્ડિયા કેમિકલ્સ લિ. વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૦૪) ૪ એસસીસી ૩૧૧ માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે, જો અન્યથા વિશાળ જનહિતમાં બનાવવામાં આવ્યું હોય, તો તે જાહેરના નાના વર્ગ ઉપર થોડું કઠોર રીતે કાર્ય કરે તો પણ સંસદીય અભિપ્રાયને નિષ્ફળ બનાવી શકાય નહીં. આ અદાલતે કહ્યું હતું:

“ ૭૪. શ્રીનિવાસા એન્ટરપ્રાઇઝિસ વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા [(૧૯૮૦) ૪ એસ.સી.સી. ૫૦૭] માં એસ.સી.સી. પૃષ્ઠ ૫૧૩-૧૪ પર અને જલાન ટ્રેડિંગ કો. (પી) લિ. વિ. મિલ મઝદૂર સભા [એ.આઈ.આર. ૧૯૬૭ એસ.સી. ૬૯૧ : (૧૯૬૭) ૧ એસ.સી.આર. ૧૫] માં એસ.સી.આર. પૃષ્ઠ ૩૬ પર સમાન અવલોકનો માટે પણ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે. કલેક્ટર ઓફ કસ્ટમ્સ વિ. નથેલા સંપથુ ચેટ્ટી [એ.આઈ.આર. ૧૯૬૨ એસ.સી. ૩૧૬ : (૧૯૬૨) ૩ એસ.સી.આર. ૭૮૬ : (૧૯૬૨) ૧ કિ એલ.જે. ૩૬૪] માં એસ.સી.આર. પૃષ્ઠ ૮૨૯-૩૦ પર કરાયેલા અવલોકનોનો ઉલ્લેખ કરતાં એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે માત્ર એ કારણસર કે તે જનતાના નાનકડા વર્ગ પર થોડુંક કઠોર રીતે અમલમાં આવે, સંસદનો આશય નિષ્ફળ થવો જોઈએ નહીં, જ્યાં ઇચ્છિત હેતુઓ સિદ્ધ કરવા માટે આવી જોગવાઈઓ કરવી જરૂરી હોઈ શકે, જેથી દાણચોરી વગેરે જેવી દુષ્ટ પ્રવૃત્તિઓને આવશ્યક રીતે કાબૂમાં લેવામાં આવે. ફતેહચંદ હિમ્મતલાલ [(૧૯૭૭) ૨ એસ.સી.સી. ૬૭૦] માં, જ્યાં કૃષકોના કર્જો સંપૂર્ણપણે માફ કરવામાં આવ્યા હતા, ત્યાં આ અદાલતે અવલોકન કર્યું:

૭૪ . દરેક હેતુ પોતાનો શહીદ માગે છે અને જો કાયદો, વ્યવહારુ વિચારણાઓથી અનિવાર્ય બનેલા સામાન્યકરણો કરે છે જે થોડા લોકોને નુકસાન પહોંચાડે છે, તો તેમાં અદાલત દ્વારા કોઈ મદદ થઈ શકતી નથી. અન્યથા, ઋણ રાહત અધિનિયમનો અમલ, અંતરાત્માપૂર્વક વર્તન કરનાર

અને અનૈતિક ધિરાણદાતાઓ અંગેની તપાસમાં ફેરવાઈ જશે અને અનંત વાદવિવાદ દ્વારા ઋણી લોકોને તાત્કાલિક રાહત, જે વિધાનમંડળનું વચન છે, તે નિષ્ફળ બનશે.” (એસ.સી.સી. પૃ. ૬૮૯, ફરો ૪૪)

સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં સમાવાયેલ સિદ્ધાંત, કે આર્થિક વિધાનને ઘણો વધારે માન આપવામાં આવે છે, કારણ કે વિધાનમંડળને કાર્યક્ષેત્રમાં વ્યાપક મુક્તિ અપાયેલ હોય છે અને તે જાહેર હિતમાં આર્થિક પ્રયોગો કરવા માટે સ્વતંત્ર હોય છે, તેનો પ્રારંભિક અમલ શ્રી અંબિકા મિલ્સ (ઉપરોક્ત) માં જોવા મળે છે, અને તે આ કેસમાં સંપૂર્ણપણે લાગુ પડે છે. રામ કૃષ્ણ દલમિયા (ઉપરોક્ત) ના ઉપ-પરિચ્છેદો (બી), (સી), (ડી) અને (એફ) પણ વર્તમાન કેસમાં સર્વે લાગુ પડે છે.

૩૯. આ બાબત પણ સ્મરણમાં રાખવી અગત્યની છે કે સંહિતાનો હેતુ દેવાની વસૂલી માટેની યાંત્રણા બનવાનો નથી [સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) ના પરિચ્છેદ ૨૮ જુઓ]. આ સર્વવિરુદ્ધ કાર્યવાહી છે, જે એકવાર પ્રેરિત થાય પછી, તેને પ્રેરિત કરનાર ફાળવણીદારના નિયંત્રણની સંપૂર્ણ બહાર નીકળી જાય છે. તેથી, સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ અરજી કરનાર કોઈપણ ફાળવણીદાર/ઘરખરીદદાર એ જોખમ લે છે કે વિકાસકર્તા તરફથી ભંગ થયેલ હોય તેવી સ્થિતિમાં, તેની ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ નજીકના ભવિષ્યમાં પૂર્ણ ન પણ થાય. સંહિતા હેઠળ, તેને સમગ્ર મૂળ રકમની પરતફેર, વ્યાજની તો વાત જ દૂર રહી, કદાચ ક્યારેય ન મળે. તેનું કારણ એ છે કે, કલમ ૭ હેઠળ અરજી

સ્વીકારાતાં જ, નિરાકરણ વ્યવસાયિકે પ્રથમ જાહેરનામું આપી અને કોઈક વ્યક્તિ, સામાન્ય રીતે અન્ય વિકાસકર્તા, તરફથી રિઝોલ્યુશન પ્લાન ા મેળવવી અને શોધવી પડે છે, અને ત્યારબાદ તે સંહિતા હેઠળ માન્યતા મેળવવાની હોય છે, અર્થાત તેને ઋણદાતાઓની સમિતિના ઓછામાં ઓછા ૬૬% સભ્યો દ્વારા મંજૂર કરાવવી પડે અને આગળ વધીને નવી વ્યવસ્થા કબજો સંભાળી શકે તે પહેલાં એનસીએલટી અને એનસીએલએટી સમક્ષ પડકારોની પ્રક્રિયામાંથી પણ પસાર થવું પડે, જેથી અથવા તો બાંધકામ પૂર્ણ થાય, અથવા રકમો ચૂકવવામાં આવે અથવા પરત કરવામાં આવે. કઈ પ્રકારની રિઝોલ્યુશન પ્લાન ા મંજૂર થાય છે તેના આધારે, આવા ઘરખરીદદાર/ફાળવણદારને યોજનાની સફળ પૂર્ણાવૃત્તિ માટે અત્યંત લાંબા ગાળે રાહ જોવી પડી શકે છે. જો યોગ્ય રિઝોલ્યુશન પ્લાન ા ઉપલબ્ધ ન બને, તો આવી સ્થિતિમાં કોર્પોરેટ ઋણીનું વિસર્જન જ અનુસરશે, અને એવા પ્રસંગે તેને વ્યાજ સાથે તેની સંપૂર્ણ રકમ પાછી કદાચ ક્યારેય ન મળે. બીજી તરફ, જો એવો ફાળવણદાર રેરા હેઠળ રિયલ એસ્ટેટ નિયમનકારી પ્રાધિકરણનો આશરો લે, તો તેમાં ઉદ્દેશિત વ્યક્તિઓ દ્વારા યોજના વહેલી તકે પૂર્ણ થવાની સંપૂર્ણ સંભાવના છે, અને/અથવા પરતફેરની સંપૂર્ણ રકમ તથા વ્યાજ સાથે વળતર અને દંડ, જો કોઈ હોય, એ પણ આપવામાં આવશે. તેથી, સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ અરજી કરનાર ફાળવણદારની સદ્ભાવનાને ધ્યાનમાં લેતા, માત્ર એવો જ ફાળવણદાર, જેણે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાના સંચાલન ઉપર સંપૂર્ણ વિશ્વાસ ગુમાવ્યો હોય, તે

સંહિતા હેઠળ એનસીએલટી સમક્ષ આ આશાએ આવે કે કોઈ અન્ય વિકાસકર્તા કબજો સંભાળી યોજના પૂર્ણ કરે, અને સાથે સાથે હંમેશા આ જોખમ સ્વીકારીને કે જો કોઈ આગળ ન આવે, તો કોર્પોરેટ મૃત્યુ અનિવાર્ય બનશે અને ત્યારબાદ ફાળવણદારે વિસર્જનની પ્રક્રિયામાં તેને જે કંઈ આપવામાં આવે તે મેળવવા માટે કતારમાં ઊભા રહેવું પડશે. દેવાળાપણું સમિતિ અહેવાલના કારણોને ધ્યાનમાં લેતાં, જે દર્શાવે છે કે આ દેશમાં રિયલ એસ્ટેટ ક્ષેત્રનો અનુભવ ઉત્સાહજનક રહ્યો નથી, કારણ કે સામાન્ય લોકો દ્વારા આવાસ યોજનાઓને નાણાં પૂરાં પાડવા માટે વિશાળ રકમો અગાઉથી ચૂકવવામાં આવે છે, અને તેનો અંત વિકાસકર્તા તરફથી અત્યધિક વિલંબમાં અથવા તેથી પણ ખરાબ, એટલે કે, યોજનાની જ નિષ્ફળતામાં થાય છે, અને દેવાળાપણું સમિતિ અહેવાલે ઉલ્લેખ કર્યો છે તે મુજબ કાનૂન બનાવતી વેળાની હકીકતોની સ્થિતિને ધ્યાનમાં લેતાં, એ સ્પષ્ટ છે કે કોઈપણ આક્ષેપિત ભેદભાવને રામ કૃષ્ણ દલમિયા (ઉપરોક્ત), વી.સી. શુક્લા (ઉપરોક્ત), શ્રી અંબિકા મિલ્સ (ઉપરોક્ત), વેંકટેશ્વરા થિયેટર (ઉપરોક્ત) અને માર્દિયા કેમિકલ્સ (ઉપરોક્ત) માં પ્રતિપાદિત કસોટીઓને પૂર્ણ કરવી જ પડશે.

૪૦. એવું કહેવું અશક્ય છે કે અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાઓનું વર્ગીકરણ કોઈ બોધગમ્ય ભિન્નતા પર આધારિત નથી, જે તેમને અન્ય સંચાલકીય ધિરાણદાતાઓથી અલગ પાડે છે; તેમજ એવું કહેવું પણ શક્ય નથી કે આપું વર્ગીકરણ સ્પષ્ટપણે મનસ્વી છે અને તેનો સંહિતાના હેતુઓ સાથે કોઈ

ચુકિતપૂર્ણ સંબંધ નથી. અરજદારોની તરફેથી વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જોરદાર દલીલ કરવામાં આવી હતી કે જો અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાઓને સંહિતાની જકડમાં લાવવા જ હોય, તો સંચાલકીય દેવાદારોની જેમ તેમને વધુમાં વધુ આ શીર્ષક હેઠળ લાવી શકાતા, ન કે નાણાકીય દેવાદારો તરીકે. અહીં ફરીથી, સંચાલકીય દેવાનોની સરખામણીએ અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાઓની વિશિષ્ટતા એ છે કે સામાન્ય રીતે સંચાલકીય દેવામાં, જ્યારે કોઈ વ્યક્તિ માલ અને સેવાઓ પૂરું પાડે છે, ત્યારે આવી વ્યક્તિ ધિરાણદાતા હોય છે અને આવા માલ અને સેવાઓ માટે ચૂકવણી કરનાર વ્યક્તિ દેવાદાર હોય છે. અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાઓના મામલે, ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટનો પુરવઠોકાર વિકાસકર્તા દેવાદાર હોય છે, કારણ કે ગૃહખરીદદાર/ફાળવણીધારક પોતાના અપાર્ટમેન્ટ માટે જે ઈમારત બાંધવામાં આવવાની છે તે માટે વિકાસકર્તાને પૂર્વચૂકવણી કરીને પોતાના જ અપાર્ટમેન્ટને નાણાં પૂરાં પાડે છે. સંચાલકીય દેવા અને અચલ સંપત્તિ પ્રકલ્પોના ફાળવણીધારકો વચ્ચેનો બીજો મહત્વપૂર્ણ તફાવત એ છે કે સંચાલકીય ધિરાણદાતાને નિગમ દેવાદારમાં કોઈ હિત કે હિસ્સો હોતો નથી, જ્યારે અચલ સંપત્તિ પ્રકલ્પના ફાળવણીધારકના મામલે તે નિગમ દેવાદારની નાણાકીય સ્થિતિ સાથે અતિમહત્વપૂર્ણ રીતે સંકળાયેલો હોય છે, કારણ કે અન્યથા અચલ સંપત્તિ પ્રકલ્પ પૂર્ણતાએ પહોંચી શકે નહીં. તેમજ, આવી પરિસ્થિતિમાં, કોઈ વળતર અથવા વ્યાજ સહિતની પરતફેર, જે બીજો વિકલ્પ છે, તે પણ નિગમ દેવાદાર પાસેથી વસૂલ

કરી શકાશે નહીં. વધુ એક મહત્વપૂર્ણ ભેદ એ છે કે સંચાલકીય દેવામાં નાણાંના સમય મૂલ્ય માટે કોઈ પ્રતિફળ હોતું નથી — દેવાનું પ્રતિફળ તે માલ અથવા સેવાઓ છે, જે સંચાલકીય ધિરાણદાતા પાસેથી વેચાયેલી હોય અથવા પ્રાપ્ત કરવામાં આવેલી હોય. માલ અને સેવાઓ માટે પૂર્વચુકવણી એવા માલના ઉત્પાદન અથવા એવી સેવાઓની પૂર્તિ માટે નાણાં પૂરાં પાડવા માટે કરવામાં આવતી નથી. ટર્નકી પ્રકલ્પો અને મૂડીગત માલ માટે, જેમાં એવા માલનું રૂપરેખાનુકૂળન અને વિશિષ્ટતા મહત્વપૂર્ણ હોય છે અને તે કારણસર પૂર્વચુકવણી કરવામાં આવે છે, એવા ઉદાહરણો, ફાળવણીધારકો દ્વારા કરવામાં આવતી પૂર્વચુકવણીની સરખામણીએ, સંપૂર્ણપણે અનુપયોગી છે. અચલ સંપત્તિ પ્રકલ્પોમાં, ફાળવણીધારક પાસેથી નાણાં એકત્ર કરવામાં આવે છે, અને તે નાણાંના સમય મૂલ્યના પ્રતિફળ સામે એકત્ર કરવામાં આવે છે. ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ અસ્તિત્વમાં ન હોય અથવા અધૂરું હોય તેવા સમયે પણ જે કુલ પ્રતિફળ માટે સંમતિ આપવામાં આવે છે, તે તૈયાર/પૂર્ણ ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ માટે ખરીદદારે ચૂકવવાની આવતી કિંમત કરતાં નોંધપાત્ર રીતે ઓછી હોય છે, અને તેથી તેને નાણાંના સમય મૂલ્યનો લાભ મળે છે. તેવી જ રીતે, વિતરણ કરાયેલી રકમોથી લાભ મેળવનારો વિકાસકર્તા પણ નાણાંના સમય મૂલ્યથી લાભ મેળવે છે. એ હકીકત કે ફાળવણીધારક આવી ચુકવણીઓ હતાઓમાં કરે છે, જે અચલ સંપત્તિ પ્રકલ્પની પૂર્ણતાના તબક્કાઓ સાથે સહસમાપ્ત હોય છે, તેનાથી આવી ચુકવણીઓ “વિનિમય”ને

આવરી લેતી ચુકવણીઓ નથી એવું થતું નથી, એટલે કે, માત્ર ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ પ્રાપ્ત કરવા માટે ચૂકવવામાં આવેલી પૂર્વચુકવણીઓ. અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાના દૃષ્ટિકોણે મુખ્ય બાબત એ છે કે આવા હમ્પાકીય ચૂકવણીઓ અચલ સંપત્તિ પ્રકલ્પ માટે નાણાકીય સાધન તરીકે વપરાય છે. સંચાલકીય દેવા સાથેનો વધુ એક મહત્વપૂર્ણ તફાવત એ છે કે અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તા દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમો માટે દસ્તાવેજી પુરાવો આર.ઈ.આર.એ. હેઠળ અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તા દ્વારા ફરજિયાત રીતે પૂરી પાડવામાં આવતી માહિતીના સ્વરૂપમાં ઉપલબ્ધ હોય છે. આ માહિતી, સંહિતા હેઠળની માહિતી ઉપયુક્ત સેવાઓ પાસેથી મળતી માહિતીની જેમ, ગૃહખરીદદારો/ફાળવણીધારકો માટે સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ અરજી કરીને, બાંધકામમાં વિલંબ વગેરે બાબતે અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાએ પોતાના વેબપૃષ્ઠ પર આપેલી પોતાની જ માહિતીના આધારે, સંહિતા પ્રવર્તિત કરવી સરળ બનાવે છે. અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તા અને માલ તથા સેવાઓના પુરવઠોકાર વચ્ચેના આ મૂળભૂત તફાવતો પર જ વિધાનમંડળે ધ્યાન કેન્દ્રિત કર્યું છે અને અચલ સંપત્તિ વિકાસકર્તાઓને નાણાકીય દેવાદારો તરીકે સામેલ કર્યા છે. આવી સ્થિતિમાં, સ્પષ્ટ છે કે કાયદાઓના સમાન સંરક્ષણના ભંગનો કોઈ પ્રશ્ન ઉદ્ભવી શકતો નથી.

૪૧. શ્રી શ્યામ દીવાને નાગપુર ઇમ્પ્રૂવમેન્ટ ટ્રસ્ટ અને અન્ય વિ. વિઠલ રાવ અને અન્ય (૧૯૭૩) ૧ એસ.સી.સી. ૫૦૦ ના પરિચ્છેદ ૨૬ તથા સુબ્રમણિયન સ્વામી વિ. ડિરેક્ટર, સેન્ટ્રલ બ્યુરો ઓફ ઇન્વેસ્ટિગેશન અને અન્ય (૨૦૧૪) ૮ એસ.સી.સી. ૬૮૨ ના પરિચ્છેદ ૪૪, ૫૮ અને ૬૮ પર આધાર રાખી દલીલ કરી કે સુધારાનો હેતુ પોતે જ ભેદભાવપૂર્ણ છે, કારણ કે તે “મીન્સ એન્ડ ઇન્કલૂઝ્સ” વ્યાખ્યામાં એવી એક શ્રેણી ઉમેરવા ઇચ્છે છે જે તેમાં સુસંગત રીતે બંધબેસતી નથી, અર્થાત્, રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ, જે પરંપરાગત અર્થમાં બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓની જેમ નાણા ઉધાર લેતા નથી. તેમના મુજબ, તેથી, હેતુ પોતે જ ભેદભાવપૂર્ણ હોવાથી, રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓને નાણાકીય દેવાદાર તરીકે સમાવેશ કરવો રદ કરવો જોઈએ. અમે પહેલેથી જ દર્શાવી ચૂક્યા છીએ કે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ, તત્ત્વતઃ, એવા વ્યક્તિઓ છે જે ફાળવણીધારકો પાસેથી નાણાકીય સહાય લે છે અને તે ફાળવણીધારકો ત્યારબાદ રિયલ એસ્ટેટ વિકાસ પ્રકલ્પને નાણાં પુરા પાડે છે. સંહિતા હેઠળ દેવાનો બે વર્ગોમાં, અર્થાત્, નાણાકીય દેવા અને કાર્યાત્મક દેવા, વિભાજન કરવાનો હેતુ વ્યાપક રીતે દેવાને એ રીતે ઉપવર્ગીકૃત કરવાનો છે કે જેમાં એક તરફ નાણાં ધીરવામાં આવ્યા હોય અને બીજી તરફ માલ વેચવાના અથવા સેવાઓ આપવામાં આવવાના કારણે દેવું ઉપસ્થિત થયું હોય. અમને કોઈ સંદેહ નથી કે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ, જેમ ઉપર દર્શાવવામાં આવ્યું છે, સંહિતાના મૂળ ઘડતર મુજબના હેતુમાં સંપૂર્ણપણે આવે છે, જેટલું તેઓ

નાણાકીય દેવાદાર છે અને કાર્યાત્મક દેવાદાર નથી. જ્યાં સુધી અસમાનને સમાન ગણવાની બાબત છે, ઘરખરીદદારો/ફાળવણીધારકોને અન્ય વ્યક્તિગત નાણાકીય દેણદારો, જેમ કે ડિબેન્યર ધારકો અને નિશ્ચિત જમા ધારકો, સાથે સમાન ગણાવી શકાય, જેમણે કોર્પોરેટ દેવાદારને નિશ્ચિત રકમો અગ્રિમ આપેલી છે. ઉદાહરણ તરીકે, નિશ્ચિત જમા ધારકો, ભલે નાણાકીય દેણદારો હોય, તો પણ તેઓ રિયલ એસ્ટેટ ફાળવણીધારકો જેવા છે, કારણ કે તેઓ અસુરક્ષિત દેણદારો છે. આવા વ્યક્તિઓના કિસ્સામાં નાણાકીય કરારો માટે વિશાળ રકમો સંકળાયેલી હોવી આવશ્યક નથી. ડિબેન્યર ધારકો અને નિશ્ચિત જમા ધારકો, રિયલ એસ્ટેટ ધારકોથી ભિન્ન રીતે, તેઓએ ધરિલી રકમોની વસૂલી થાય તે જોવા સાથે સંકળાયેલા હોય છે અને તેથી કોર્પોરેટ દેવાદારોની વ્યવહારક્ષમતાનું મૂલ્યાંકન કરવામાં તેઓ સીધી રીતે સંકળાયેલા કે રસ ધરાવતા નથી. ઉકેલ યોજનાઓની શક્યતા અને વ્યવહારક્ષમતાનું મૂલ્યાંકન કરી શકે તેવી નિષ્ણાતી અથવા માહિતી ન હોવા છતાં, આવા વ્યક્તિઓને, નાણાકીય દેણદારો હોવાના કારણે, પોતાના હિતોના રક્ષણ માટે દેણદારોની સમિતિમાં રહેવાનો અધિકાર છે. તેમજ, જ્યારે કોઈ ડિબેન્યર ધારક અથવા નિશ્ચિત જમા ધારક સંહિતા હેઠળ કલમ ૭ ની અરજી કરે છે ત્યારે જે પ્રશ્ન પૂછવાનો રહે છે, તે જ પ્રશ્ન રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓના ફાળવણીધારકોના કિસ્સામાં પણ પૂછવાનો રહેશે – હકીકતમાં અથવા કાયદામાં કોઈ દેવું બાકી છે કે નહીં? તેથી, ફાળવણીધારકો, ડિબેન્યર ધારકો અને નિશ્ચિત જમા ધારકો જેવા વ્યક્તિગત નાણાકીય દેણદારો હોવા અને

તે રીતે વર્ગીકૃત કરાયેલા હોવાને કારણે, તેઓ નાણાકીય દેણદારોના વિશાળ વર્ગની અંદર આવે છે, અને આ મુદ્દે અનુચ્છેદ ૧૪ નું કોઈ ઉલ્લંઘન થતું નથી.

૪૨. વિધાનમંડળે પોતાના પ્રજાજનોની જરૂરિયાતને સમજી છે અને તેનું યોગ્ય મૂલ્યાંકન કર્યું છે તથા સંહિતામાં થયેલ સુધારો અનુભવથી પ્રગટ થયેલ સમસ્યાઓને ધ્યાનમાં રાખીને કરવામાં આવ્યો છે, તેવી ધારણા, જેમ કે ઇન્સોલ્વન્સી લો કમિટી ના નિષ્કર્ષો (ઉપરોક્ત) માં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, એ દર્શાવે છે કે સુધારા અધિનિયમ સાથે સંલગ્ન બંધારણીયતા અંગેની ધારણાને અરજીકર્તાઓ દ્વારા ખંડિત કરવામાં આવી નથી.

૪૩. ભારતના દિવાળિયાપણું અને દેવાળાખોરી બોર્ડ (કોર્પોરેટ વ્યક્તિઓ માટેની દિવાળિયાપણું નિવારણ પ્રક્રિયા) નિયમો, ૨૦૧૬ ના નિયમ ૯એ ના સંદર્ભે પણ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ઘરખરીદદારો હકીકતમાં અવશેષ વર્ગ તરીકે “અન્ય લેણદારો” ની શ્રેણીમાં આવશે, જેઓએ સંહિતા અમલમાં આવતા પોતાની માંગણીઓ જે દિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિકદિવાળિયાપણાની પ્રક્રિયાનો વ્યાવસાયિક સમક્ષ કરવામાં આવવાની હોય તેની સાથે પંક્તિમાં ઉભા રહેવું પડશે. નિયમ ૯એ નીચે મુજબ છે: “૯એ. અન્ય લેણદારો દ્વારા માંગણીઓ.

(૧) નિયમન ૭, ૮ અથવા ૯ હેઠળ આવરી લેવાયેલા વ્યક્તિઓ સિવાય, પોતે દેવુંદાર હોવાનો દાવો કરનાર વ્યક્તિએ તેના દાવાનો

પુરાવો, અનુસૂચિના ફોર્મ એફમાં, વચગાળાના નિરાકરણ વ્યાવસાયિક અથવા નિરાકરણ વ્યાવસાયિક સમક્ષ વ્યક્તિગત રીતે, ટપાલ દ્વારા અથવા ઇલેક્ટ્રોનિક માધ્યમથી રજૂ કરવો.

(૨) ઉપકલમ (૧) માં ઉલ્લેખિત દેવુંદારના દાવાના અસ્તિત્વને નીચેના આધાર પર સાબિત કરી શકાય છે —

(એ) જો હોય તો, માહિતી ઉપયોગિતામાં ઉપલબ્ધ દસ્તાવેજો, અથવા

(બી) દાવાને સ્થાપિત કરવા માટે પૂરતા અન્ય સંબંધિત દસ્તાવેજો, જેમાં નીચેના પૈકી કોઈ એક અથવા બધા સામેલ હોય:—

(૧) દાવાની સંતોષકારકતા માંગતો દસ્તાવેજી પુરાવો;

(૨) લેણદારે રજૂ કરેલા બેંક ખાતાના નિવેદનો, જે દાવાની અતૃપ્તિ દર્શાવે છે;

(૩) જો કોઈ હોય તો, દાવાની અતૃપ્તિ અંગે નિર્ધારણ કરનાર અદાલત અથવા ન્યાયાધિકરણનો આદેશ.”

અમે પહેલેથી જ ઠરાવ્યું છે કે ઘરખરીદદારો/ફાળવણીધારકો સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તાને આગોતરા રકમો આપે છે અને તેથી સંબંધિત સ્થાવર મિલકત પ્રકલ્પને નાણાંકીય સહાય પૂરી પાડે છે, તે હકીકતને ધ્યાને લેતા તેઓ વાસ્તવમાં નાણાકીય લેણદારો છે. આ નિષ્કર્ષને ધ્યાનમાં લેતાં,

અરજદારોની આ દલીલ પણ નામંજૂર થવી જ જોઈએ. તેથી, આ પડકાર પણ નિષ્ફળ જવો જોઈએ.

અનુચ્છેદ ૧૪ હેઠળનો પડકાર (૨): પ્રગટ મનસ્વીપણું; અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) અને અનુચ્છેદ ૩૦૦-એ

જા. અરજદારો તરફથી વકીલે દલીલ કરી કે ચોરસ ખીલો ગોળ છિદ્રમાં બેસાડવામાં આવ્યો છે અને તેથી એમ જણાવ્યું કે આવું કરવું માત્ર સંહિતા દ્વારા હાંસલ કરવાના અભિપ્રાયોને વિરુદ્ધ જ નથી, પરંતુ સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) ના સીધા વિરુદ્ધ પણ છે, કારણ કે નાણાકીય ઋણદાતાઓની તુલનામાં કાર્યાત્મક ઋણદાતાઓની દરેક વિશેષતા એ દર્શાવે છે કે રીઅલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાઓ નાણાકીય નહીં પરંતુ કાર્યાત્મક દેવાદારો સાથે સમાનરૂપે ગણવામાં આવે છે. આ હેતુસર, ડૉ. સિંઘવી દ્વારા રજૂ કરાયેલ લેખિત દલીલમાં, સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) પર આધાર રાખીને, એવું જણાવાયું છે કે:

“સ્વિસ રિબન્સ પી. લિ. વિ. યુ.ઓ.આઈ., (૨૦૧૯) જ એસ.સી.સી. માં થયેલ નિષ્કર્ષો

કાર્યકારી ઋણદાતાઓ (ઓસીઝ) ના સ્વરૂપ અંગે ૧૭

વિત્તીય લેણદારો (એફસીઝ) વિરુદ્ધ ફાળવણીગ્રાહકો

એસ.(સીઆઈડી:૩)ઓ.	સ્વિસ રિબન્સમાં કરવામાં	એફસી અને ઓસી
-----------------	-------------------------	--------------

	આવેલ નિષ્કર્ષો સંબંધે પાછળના તર્કસંગત આધાર અંગે વચ્ચેના ભેદ અંગે આર્થિક અને પરિચાલનાત્મક દેવુંદારો	વચ્ચેના ભેદની અરજોગ્યતા ન હોવાના કારણો (જેનું સ્પષ્ટીકરણ સ્વિસ રિબન્સમાં કરવામાં આવ્યું છે) ઘરખરીદદારો/ ફાળવણીગ્રાહકોના કેસમાં
૧.	સુરક્ષાનું સ્વરૂપ: “આ સ્પષ્ટ છે કે મોટાભાગના વિત્તીય લેણદારો, ખાસ કરીને બેંકો અને વિત્તીય સંસ્થાઓ, સુરક્ષિત લેણદારો છે, જ્યારે મોટાભાગના પ્રવર્તનાત્મક લેણદારો અસુરક્ષિત છે; માલ અને	રિયલ એસ્ટેટ ફાળવણીધારકો/ ઘરખરીદદારો અસુરક્ષિત લેણદારો છે અને તેથી તેઓ નાણાકીય લેણદારો કરતાં કાર્યકારી લેણદારોને વધુ સમાન છે

	સેવાઓ માટેની ચુકવણીઓ તેમજ મજૂરોને કરવામાં આવતી ચુકવણીઓ ગિરવે રાખેલ દસ્તાવેજો અને તે સમકક્ષ માધ્યમોથી સુરક્ષિત હોતી નથી.” [પરિચ્છેદ ૪૪]	
૨.	નાણાકીય લેણદારો સાથેના ઋણ કરારોનું સ્વરૂપ માલ અને સેવાઓના પુરવઠા માટેના કામગીરી સંબંધિત લેણદારો સાથેના કરારોથી ભિન્ન છે. નાણાકીય લેણદારો	સ્થાવર મિલકતના ફાળવણેદારો આપવામાં આવેલી સેવાઓ, એટલે કે, ફ્લેટોના બાંધકામના બદલે કોર્પોરેટ દેવાદારોને ચુકવણીઓ કરે છે. ઘણા કેસોમાં, બાંધકામ- સંલગ્ન ચુકવણીના આધારે પણ ચુકવણીઓ કરવામાં આવે છે.

સામાન્ય રીતે અવધિ ઋણ તરીકે અથવા કાર્યકારી મૂડી માટે નાણાં ધિરાણ આપે છે, જેના દ્વારા કોર્પોરેટ દેણદારને પોતાનો વ્યવસાય સ્થાપિત કરવા અને/અથવા ચાલુ રાખવા સક્ષમ બનાવવામાં આવે છે. બીજી તરફ, કાર્યકારી લેણદારો સાથેના કરારો વ્યવસાયના સંચાલનમાં માલ અને સેવાઓના પુરવઠા સાથે સંબંધિત હોય છે. નાણાકીય કરારોમાં	દરેક વ્યક્તિગત ફાળવણોદારને બાકી રહેતી રકમ ઘણી વાર એક જ બેંક/વિત્તીય સંસ્થા ને બાકી રહેતી રકમ કરતાં ઘણી ઓછી હોય છે.
---	--

	સામાન્ય રીતે મોટી રકમો સંકળાયેલી હોય છે. તેની તુલનામાં, કાર્યકારી કરારો હેઠળની બાકી રકમનું પરિમાણ સામાન્ય રીતે ઓછું હોય છે.	
	વ્યવસાયના સંચાલનમાં, કાર્યાત્મક લેણદારો ઘણા હોઈ શકે છે, જ્યારે નાણાકીય લેન્દારો તે હોય છે, જે વ્યવસાયની સ્થાપના અથવા સંચાલન માટે નાણાં ધિરાણ આપે છે. સ્પષ્ટ છે કે ડિબેન્યરધારકો અને ગૃહજાણ ધરાવતા	સ્થાવર મિલ્કતના ફાળવણાદારોની સંખ્યા મોટી હોય છે અને ઘણી વખત સેંકડો અથવા હજારોમાં હોય છે, જે વિકાસકર્તાના કદ અને વિકાસ યોજનાઓની સંખ્યા પર આધારિત હોય છે. ફ્લેટ ખરીદદારોના કરારોમાં પરતફેરની

વ્યક્તિઓની સંખ્યા બહુ હોઈ શકે છે અને, આથી, સંહિતા તેમજ નિયમનોમાં કરવામાં આવેલા ઉપરોક્ત ફેરફાર દ્વારા તેઓ અંગે કાયદેસર જોગવાઈ કરવામાં આવી છે. તથાપિ, સામાન્ય નિયમ તરીકે એવું કહેવું યોગ્ય છે કે નાણાકીય લેન્દારો, જેમાં બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓનો સમાવેશ થાય છે, તે નિશ્ચિતપણે કોર્પોરેટ દેવાદારના કાર્યાત્મક લેન્દારો કરતા સંખ્યામાં ઓછા હોય છે.	સમયસૂચિઓ હોતાં નથી – કારણ કે ચૂકવણીઓ ફાળવણાદારોએ પ્રકલ્પમાં તેમના એકમોનો કબજો સોંપવા બદલ કરી હોય છે – અને કબજો સોંપવાની તારીખ વધુમાં ફોર્સ મેજર અને અન્ય પરિસ્થિતિઓને આધીન હોય છે. વિકાસકર્તા દ્વારા રકમની પરતફેર માત્ર એવી પરિસ્થિતિમાં જ ઊભી થાય છે કે જ્યારે ફાળવણાદાર કાયદેસર રીતે કરારનું સમાપન કરે/ રદ કરે
---	---

તદુપરાંત, નાણાકીય લેન્દારો માટે પરતફેરની નિર્ધારિત સમયસૂચિઓ હોય છે, અને ચુકમાં નાણાકીય લેન્દારોને સમગ્ર ઋણ પાછું માંગવાનો અધિકાર પ્રાપ્ત થાય છે. કાર્યાત્મક લેન્દારો સાથેના કરારોમાં આવી કોઈ જોગવાઈઓ હોતી નથી. આ ઉપરાંત, જ્યાં વિવાદનું નિરાકરણ થાય છે તે મંચ સંપૂર્ણપણે ભિન્ન હોય છે. કાર્યાત્મક લેન્દારો સાથેના કરારોમાં	અને અન્યથા નહીં. ફાળવણાદારો અને વિકાસકર્તાઓ વચ્ચેના કરારોમાં લવાદની કલમો હોય છે. વધુમાં, ફાળવણાદારોના દાવાઓના સંદર્ભમાં ઘણી વખત વાસ્તવિક વિવાદ થવાની શક્યતા રહે છે – ઉદાહરણ તરીકે, જ્યાં કબજો સોંપવાની તારીખ ફોર્સ મેજર પરિસ્થિતિઓના કારણે લંબાવવામાં આવી હોય અને તેથી ફાળવણાદારોને પરતફેર મેળવવાનો હક હજુ સુધી ઊભો થયો ન
---	--

લવાદની જોગવાઈઓ હોઈ શકે છે અને ઘણી વાર હોય પણ છે, જેમાં વિવાદનું નિરાકરણ ખાનગી રીતે થાય છે. કાર્યાત્મક દેવું સ્વભાવથી પુનરાવર્તિત પણ હોવા તરફ ઝુકાવ ધરાવે છે અને કાર્યાત્મક દેવાના કેસોમાં વાસ્તવિક વિવાદોની સંભાવના, નાણાકીય દેવાની સરખામણીએ, ઘણી વધુ હોય છે. એક સરળ ઉદાહરણ પૂરતું રહેશે. પુરવઠો કરવામાં આવેલી વસ્તુઓ નીચી કક્ષાની	હોય, જ્યાં ફાળવણાદારો દ્વારા વિકાસકર્તાને ચુકવણીઓ કરવામાં વિલંબ થયો હોય, જ્યાં કરારનું સમાપન/રદબાતલ કરારની શરતો મુજબ ન હોય, વગેરે. આવી બાબતો સરળતાથી ચકાસી શકાય તેવી/ઉપલબ્ધ હોતી નથી અને તેમનું કાયદાની અદાલત દ્વારા / અથવા લવાદ દરમિયાન પરીક્ષણ કરવું આવશ્યક બને છે.
---	---

	હોઈ શકે છે. પૂરી પાડવામાં આવેલી સેવાઓ નીચી કક્ષાની હોઈ શકે છે. વસ્તુઓનો પુરવઠો સર્વથાં કરવામાં આવ્યો જ ન હોઈ શકે. કાર્યાત્મક દેવા સંબંધે આ બધી બાબતો એવી છે કે, જે લવાદમાં અથવા કાયદાની અદાલતોમાં સાબિત કરવી પડે છે. બીજી તરફ, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને અપાયેલ નાણાકીય દેવું યોગ્ય રીતે દસ્તાવેજીકૃત હોય છે અને થયેલી ચુક સરળતાથી	
--	---	--

	ચકાસી શકાય તેવી હોય છે." [પરા ૪૩, ૪૪]	
૩.	એક્સીની ઓસીની તુલનામાં ભૂમિકા અને સંડોવણી બાબતે: "વિત્તીય લેણદારો શરૂઆતથી જ કોર્પોરેટ દેવાદારની કાર્યક્ષમતા અને જીવંતતા આંકવામાં સંકળાયેલા હોય છે. તેઓ, અને તેથી વાસ્તવમાં કરે છે, આર્થિક તાણની સ્થિતિમાં ઋણના પુનર્ગઠન તેમજ કોર્પોરેટ દેવાદારના વ્યવસાયના પુનર્સંગઠનમાં પ્રવૃત્ત થાય છે, જે બાબતો કાર્યકારી	ફાળવેલાઓ તેમના એકમાત્ર વખતના રોકાણને સુરક્ષિત કરવામાં રસ ધરાવે છે, અને ચાલુ એકમ તરીકે કોર્પોરેટ દેવાદારની આર્થિક સુખાકારીમાં, અથવા તેની સતતતા સુનિશ્ચિત કરવામાં, રસ ધરાવતા નથી. વધુમાં, કોર્પોરેટ દેવાદારના વિવિધ રિયલ એસ્ટેટ પ્રકલ્પોમાંના ફાળવેલાઓના હિતો ભિન્ન હોઈ શકે છે, જે માત્ર તે નિશ્ચિત

લેણદારો કરતા નથી અને કરી પણ શકતા નથી. તેથી, સંહિતાનો હેતુ તમામ લેણદારો માટે મહત્તમ વસૂલાત સુનિશ્ચિત કરતાં કરતાં કોર્પોરેટ દેવાદારને ચાલુ ચિંતા તરીકે જાળવી રાખવાનો હોવાને કારણે, વિત્તીય લેણદારો કાર્યકારી લેણદારોથી સ્પષ્ટપણે ભિન્ન છે અને તેથી, બંને વચ્ચે એવું સમજણપાત્ર ભિન્નતામૂલક વર્ગીકરણ સ્પષ્ટરૂપે અસ્તિત્વમાં છે, જેનો સંહિતાથી હાંસલ કરવાના હેતુઓ સાથે સીધો સંબંધ છે." [પરા ૪૫]	વિકાસકાર્ય સુધી મર્યાદિત હોય છે, અને કંપનીની સમસ્ત સુખાકારી, પુનર્ગઠન અથવા વ્યવહારક્ષમતા પ્રત્યે તેઓને કોઈ રસ ન હોઈ શકે. જો આવા ફાળવેલાઓને સમગ્ર ઉદ્યોગના વ્યવસાય સંબંધિત નિર્ણય લેવાની સત્તાઓ સોંપવામાં આવે, તો સંભાવના ઓછી છે કે એકમની એકંદર સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને સુસંગત આર્થિક નિર્ણયો લેવાશે, અને તે નિઃસંદેહ સી.આઈ.આર.પી. પ્રક્રિયાના મૂળ હેતુ અને ઉદ્દેશને જ નિષ્ફળ
--	--

		બનાવશે.
૪.	સીઓસીની બેઠકોમાં ભાગીદારી બાબતે: “સંહિતા હેઠળ, લેણદારોની સમિતિને નાણાકીય પુનઃરચનાની પ્રાથમિક જવાબદારી સોંપવામાં આવી છે. તેમને ઉપલબ્ધ તમામ માહિતીનો વિચાર કરીને કોર્પોરેટ દેવાદારની વ્યવહારક્ષમતાનું મૂલવણ કરવું આવશ્યક છે તેમજ ઉપલબ્ધ તમામ વૈકલ્પિક રોકાણ તકોનું પણ મૂલ્યાંકન કરવું આવશ્યક છે.	ફાળવણીગ્રાહકો પાસે એવી નિષ્ણાતતા અથવા માહિતી હોતી નથી કે જેથી તેઓ સમગ્ર રીતે કોર્પોરેટ દેવાદારના વ્યવસાયને ધ્યાનમાં રાખીને રિઝોલ્યુશન પ્લાન ાઓની શક્યતા અને વ્યવહારક્ષમતાનું મૂલવણ કરી શકે તેવી સ્થિતિમાં હોય. ફાળવણીગ્રાહકો પાસેથી આવું કાર્ય અને ભૂમિકા નિભાવવાની અપેક્ષા રાખવી સંપૂર્ણપણે અવ્યવહારુ છે. ફાળવણીગ્રાહકોને તેમના એકમાત્ર સમયના

લેણદારોની સમિતિએ ઠરાવ યોજના વિવિધતા અને વ્યવહારક્ષમતાના આધારે મૂલવવાની આવશ્યકતા છે.” “કારણ કે નાણાકીય લેણદારો ધિરાણના વ્યવસાયમાં છે, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ કોર્પોરેટ દેવાદારના વ્યવસાયની વ્યવહારક્ષમતા અને વિવિધતાનું મૂલવણું કરવા માટે સર્વોત્તમ રીતે સજ્જ છે. ઋણ મંજૂર કરતી વેળાએ પણ, આ બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ	રોકાણને સુરક્ષિત કરવામાં રસ હોય છે, અને કોર્પોરેટ દેવાદારના નાણાકીય હિતસુખાકારીમાં અથવા તેને ચાલુ સંસ્થા તરીકે અવિરત રાખવામાં રસ હોતો નથી. કોર્પોરેટ દેવાદારના વિવિધ અચલ મિલ્કત પ્રોજેક્ટોમાં આવેલા ફાળવણીગ્રાહકોના હિતો ભિન્ન હોઈ શકે છે, જે માત્ર તે ખાસ વિકાસકાર્ય પૂરતા મર્યાદિત હોય છે, અને કંપનીના સમસ્ત હિતસુખાકારી, પુનઃવ્યવસ્થા અથવા વ્યવહારક્ષમતામાં તેમને
---	--

	વિગતવાર બજાર અભ્યાસ કરે છે, જેમાં ટેકનો-આર્થિક મૂલ્યાંકન અહેવાલ, વ્યવસાયનું મૂલ્યાંકન, નાણાકીય પ્રક્ષેપણ વગેરેનો સમાવેશ થાય છે. કારણ કે આ વિગતવાર અભ્યાસ ઋણ મંજૂર કરવા પહેલાં જ કરવામાં આવ્યો હોય છે, અને કારણ કે નાણાકીય	કોઈ રસ ન હોઈ શકે. જો આવા ફાળવણીગ્રાહકોને સમગ્ર રીતે ઉદ્યોગના વ્યવસાય સંબંધિત નિર્ણય લેવાની સત્તાઓ સોંપવામાં આવે, તો એકમની સમગ્ર સ્થિતિને ધ્યાનમાં રાખીને સુસંગત નાણાકીય નિર્ણયો લેવાશે તેવી શક્યતા ઓછી છે
	ધિરાણદાતાઓ પાસે વ્યવસાયની ટકાઉપણું અને કાર્યસાધ્યતા આંકવા માટે પ્રશિક્ષિત	જે નિશ્ચિતપણે સી.આઈ.આર.પી. પ્રક્રિયાના મૂળ હેતુ અને ઉદ્દેશ્યને જ નિષ્ફળ

	કર્મચારીઓ હોય છે, અતએવ તેઓ ઠરાવ યોજના ની વિષયવસ્તુનું મૂલવણ કરવા માટે સારા સ્થાને હોય છે. બીજી તરફ, કાર્યકારી ધિરાણદાતાઓ, જે માલ અને સેવાઓ પૂરી પાડે છે, તેઓ માત્ર આવા માલ અને સેવાઓ માટે ચૂકવવાના રકમોની વસુલાતમાં જ સંકળાયેલા હોય છે, અને સામાન્ય રીતે વ્યવસાયની ટકાઉપણું અને કાર્યસાધ્યતા આંકવામાં અસમર્થ હોય છે."	બનાવશે. અન્ય હિતધારકોના હિતો, જેમાં અન્ય નાણાકીય લેનદારો, પુરવઠાકર્તાઓ, નાના લેનદારો, મજૂરો વગેરેનો સમાવેશ થાય છે, તેનો યોગ્ય રીતે વિચાર થવાની સંભાવના નથી.
--	--	--

	[પરિષેદ ૬૭, ૬૯]	
પ.	કોર્પોરેટ દિવાળિયાપણાની ઉકેલ પ્રક્રિયાની શરૂઆત કરવાની પ્રક્રિયા સંદર્ભે: નાણાકીય દેવેદારો દ્વારા કરાયેલા દેવા અંગેની માહિતી: “આ કલમોમાંથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નાણાકીય દેવેદારો દ્વારા કરાયેલા દેવા સંબંધિત માહિતી સરળતાથી માહિતી ઉપકરણો દ્વારા ઉપલબ્ધ થાય છે, જે, ભારતના દિવાળિયાપણું	વ્યવહારમાં, સ્થાવર મિલકત ફાળવણીધારકો ડેવલપરો દ્વારા તેમની સામે બાકી રહેલી રકમ અંગેની માહિતી માહિતી ઉપયુક્ત સંસ્થાઓ સમક્ષ અપલોડ કરતા નથી. યાદીબદ્ધ મુજબ નાણાકીય ઋણનો પુરાવો આપતા સ્ત્રોતોમાંથી બહોળા ભાગના સ્ત્રોતો સ્થાવર મિલકત ફાળવણીધારકોને લાગુ પડતા નથી.

	અને દિવાળાખોરી બોર્ડ (માહિતી ઉપકરણો) નિયમો, ૨૦૧૭ [“માહિતી ઉપકરણો નિયમો”], અનુસાર, દેવા અંગે પ્રદાન કરવામાં આવેલી માહિતી ચોક્કસ છે તે અંગે પોતે સંતોષ પામવાના હોય છે. આ કાર્ય કોર્પોરેટ દેવાદારને નોટિસ આપીને કરવામાં આવે છે, જેને પછી આવી માહિતીમાં સુધારો કરવાની તક મળે છે.	
	આવી માહિતી સુવિધા	વાસ્તવિક મિલકતના

દ્વારા જાળવવામાં આવેલા અભિલેખ ઉપરાંત, દિવાળિયાપણું અને દેવાળાખોરી (નિર્ણાયક અદાલત સમક્ષ અરજી) નિયમો, ૨૦૧૬ સાથે જોડાયેલ ફોર્મ ૧ સ્પષ્ટ કરે છે કે નીચે મુજબના અન્ય સ્ત્રોતો નાણાકીય દેવાનું પુરાવું દર્શાવે છે: (એ) જો કોઈ સુરક્ષા ધારિત હોય, તો તેની વિગતો, તેની રચનાની તારીખ, અને લેણદાતા મુજબ તેનું અંદાજિત મૂલ્ય;	ફાળવણીધારકોના મામલે, ફાળવણીધારકો દ્વારા વિકાસકર્તાને ચૂકવવાના અને દેય એવા રકમો પણ બાકી રહે છે – એટલે કે, એપાર્ટમેન્ટ ખરીદદારના કરાર હેઠળના અનુસૂચિ મુજબ વિકાસકર્તાને દેય ચુકવણીઓ, મોકેથી થયેલી ચૂકવણી પરનું વ્યાજ. તેથી, ફાળવણીધારકોના મામલે રકમોની સમાયોજન સામાન્ય બાબત છે.
--	---

	(બી) કંપનીઓના રજીસ્ટ્રાર દ્વારા જારી કરાયેલ ચાર્જના નોંધણીનું પ્રમાણપત્ર (જો કોર્પોરેટ દેવાદાર કંપની હોય); (સી) ચૂક અંગે નિર્ણય કરતી અદાલત, અધિકરણ અથવા લવાઈ મંડળનો આદેશ; (ડી) માહિતી સુવિધા પાસેનો ચૂકનો અભિલેખ; (ઈ) ભારતીય વારસાગત અધિનિયમ, ૧૯૨૫ હેઠળ, વારસાપત્ર, અથવા વસિયતના પ્રમાણીકરણ,	
--	---	--

	અથવા વહીવટપત્ર, અથવા અદાલતની હુકમનામાની વિગતો (જેમ લાગુ પડતું હોય તેમ); (એફ) આજદિન સુધીના તમામ સુધારા અને છૂટછાટોને પ્રતિબિંબિત કરતી નાણાકીય કરારની નવીનતમ અને સંપૂર્ણ નકલ; (જી) કોઈપણ ઋણ માહિતી કંપની પાસે ઉપલબ્ધ હોય તેવો ચૂકનો અભિલેખ; (એચ) બેંકર્સ બુક્સ પુરાવા અધિનિયમ,	
--	---	--

	૧૮૯૧ અનુસાર બેંકરના પુસ્તકમાં કરવામાં આપેલી નોંધોની નકલો." [પરા ૪૮, ૪૯] ? સમાયોજનના હક્ક અંગે: "નાણાકીય લેણદાતાઓ પાસેથી બાકી રકમોના સમાયોજનનો હક્ક દુર્લભ હોય છે. સામાન્ય રીતે, નાણાકીય દેવાઓ માત્ર એક જ દિશામાં સૂચવે છે – ધિરાણ આપેલી રકમ પરત ચૂકવવાની રહે છે." [પરા ૫૫]	
	કલમ ૭ ની અરજીઓના	? અચળ

કેસમાં ‘ચૂક’ સાબિત કરવાની આવશ્યકતા: જ્યારે “દાવો” ફક્ત ત્યારે જ “દેવું” ઉત્પન્ન કરે છે જ્યારે તે “બાકી ચૂકવવાનું” બને છે, ત્યારે “ચૂક” ફક્ત ત્યારે જ થાય છે જ્યારે “દેવું” “બાકી ચૂકવવાનું અને ચૂકવાપાત્ર” બને અને દેવાદાર દ્વારા ચૂકવવામાં ન આવે. આ જ કારણસર નાણાકીય લેણદારે “ચૂક” સાબિત કરવી પડે છે, જ્યારે પરિચાલન લેણદાર માત્ર એવા દેવા સંબંધિત બાધ્યતા અથવા ફરજના ચુકવણાંનો હક “દાવો”	સંપ ત ત્તિના ફાળવણાધારકોના મામલામાં, મોટાભાગના કેસોમાં હજી સુધી ચૂક થઈ નથી, કારણ કે કબજો આપવાની તારીખ ઘણીવાર દેવી આપત્તિ અને અન્ય પરિસ્થિતિઓના કારણે લંબાવવામાં આવે છે. પરિણામે, આવા કેસમાં ફાળવણાધારકોને વિકાસકર્તા સાથેનો તેમનો કરાર સમાપ્ત/રદ કરવાનો અને ચૂકવેલી રકમની પરતફેર માંગવાનો અધિકાર
--	--

	કરે છે, જે બાકી ચૂકવવાનું હોઈ શકે. જ્યારે આ પાસું ધ્યાનમાં લેવાય છે, ત્યારે સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળ નાણાકીય લેણદારો દ્વારા અને કલમો ૮ અને ૯ હેઠળ પરિચાલન લેણદારો દ્વારા દેવાળાખોરી નિવારણ પ્રક્રિયા પ્રારંભ કરાવવામાં કરવામાં આવેલ ભેદ સ્પષ્ટ બને છે. [પરા પૃષ્ઠ]	મૂળથી જ ઊભો થયો ન હોત.
--	--	-----------------------------------

જપ. જેમ અમારી તરફથી ઉપરોક્ત રીતે સૂચવવામાં આવ્યું છે, તે પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) નો પરિપ્રેક્ષ્ય અનુરોધ ૧૪ હેઠળનો એવો પડકાર હતો કે નાણાકીય લેણદારો સામે ભેદભાવ કરવામાં આવ્યો છે, કારણ કે નાણાકીય લેણદારો અને પરિચાલન લેણદારો વચ્ચે કોઈ વાસ્તવિક તફાવત નથી, અને સંહિતાએ ઊભો કર્યો એવો કૃત્રિમ ભેદ, જે વિશ્વના અન્ય

કયાંય કરવામાં આવ્યો નથી, ભેદભાવપૂર્ણ ગણાશે, સંહિતાથી હાંસલ કરવા ઈચ્છિત હેતુ સાથે તેનો કોઈ વાજબી સંબંધ નથી, અને તેથી અનુચ્છેદ ૧૪ હેઠળ તેને રદ કરવો પડે. જેમ અમારી તરફથી ઉપરોક્ત રીતે સૂચવવામાં આવ્યું છે, તેમ આ દલીલનો પરિપ્રેક્ષ્ય એક બાજુ નાણાકીય સંસ્થાઓ અને બેંકો તથા બીજી બાજુ પરિચાલન લેણદારો, એટલે કે જે લોકો માલ અને સેવાઓ પુરા પાડે છે, તેવો હતો. આ જ પરિપ્રેક્ષ્યમાં ઉપરોક્ત રીતે દર્શાવાયેલા વિવિધ તફાવતો દર્શાવવામાં આવ્યા હતા. તેમ છતાં, ચુકાદો પોતે જ સ્વીકારે છે – જેમ અમારી તરફથી ઉપરોક્ત રીતે સૂચવવામાં આવ્યું છે – કે પરિચ્છેદ ૪૬ થી ૪૮ માં તે વ્યક્તિગત નાણાકીય લેણદારો, જેમ કે ડિબેન્યર ધારકો, મુદતી જમા ધારકો અને ઘરખરીદદારો સાથે વ્યવહાર કરતો ન હતો. સંપૂર્ણપણે ભિન્ન પરિપ્રેક્ષ્યમાં આપવામાં આવેલ ચુકાદાને વર્તમાન કેસોના તથ્યો પર લાગુ કરવો પોતે જ મનસ્વી કસરત ગણાશે. ઉપરોક્ત રીતે જે જણાવાયું છે કે ફાળવણી પામનારાઓ, જમાધારકો અને ડિબેન્યર ધારકો જેવી રીતે વ્યક્તિગત નાણાકીય લેણદારો છે, તે અનુચ્છેદ ૧૪ના બીજા પાસા પર આધારિત આ દલીલને સંપૂર્ણ રીતે નકારવા માટે સમાન રીતે લાગુ પડે છે. હકીકતમાં, સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) ના પરિચ્છેદ ૨૭ અને ૨૮ માં મૂળ રીતે દર્શાવ્યા મુજબ સંહિતાનો હેતુ નીચે મુજબ છે:

“ ૨૭. જેમ સ્પષ્ટપણે જણાય છે તેમ, પ્રસ્તાવના અધિનિયમ દ્વારા શું હાંસલ કરવાનું છે તે અંગે દષ્ટિપ્રદાન કરે છે. આ અધિનિયમ મુખ્યત્વે અને

પ્રથમ પ્રાથમિકતાએ કોર્પોરેટ દેવાદારોના પુર્ગઠન અને દિવાળિયાપણાની નિવારણ પ્રક્રિયા માટેનો અધિનિયમ છે. જો આપું પુર્ગઠન સમયબદ્ધ રીતે કરવામાં ન આવે, તો આવા વ્યક્તિઓની સંપત્તિનું મૂલ્ય ઘટશે. તેથી, આવા વ્યક્તિઓની સંપત્તિના મૂલ્યનું મહત્તમીકરણ થાય જેથી તેઓ ચાલુ પ્રવર્તમાન એકમો તરીકે કાર્યક્ષમ રીતે સંચાલિત થાય, તે પણ આ અધિનિયમનું એક અત્યંત મહત્વપૂર્ણ ઉદ્દેશ્ય છે. પરિણામે, કોર્પોરેટ દેવાદારના સંચાલનમાં રહેલા વ્યક્તિઓને દૂર કરીને અને તેમની જગ્યાએ ઉદ્યોગસાહસિકોને લાવવામાં આવતા હોવાથી, તે ઉદ્યોગસાહસિકતાને પ્રોત્સાહન આપશે. તેથી, જ્યારે કોઈ રિઝોલ્યુશન પ્લાન અમલમાં આવે છે અને કોર્પોરેટ દેવાદારને આર્થિક મુખ્ય પ્રવાહમાં પાછો લાવવામાં આવે છે, ત્યારે તે પોતાની દેવાની પરતફેર કરવામાં સક્ષમ બને છે, જેનાથી, પરિણામે, બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓના હાથે ઋણવ્યવહારની સક્ષમતા વધે છે. સર્વોપરી રીતે, અંતે, તમામ હિતધારકોના હિતોનું રક્ષણ થાય છે કારણ કે કોર્પોરેટ દેવાદાર પોતે જ રિઝોલ્યુશન પ્લાનના લાભાર્થી બને છે— કામદારોને ચૂકવણી થાય છે, લેણદારોને દીર્ઘગાળે સંપૂર્ણ પરતફેર મળશે, અને હિસ્સેદારો/રોકાણકારો તેમના રોકાણનું મહત્તમીકરણ કરી શકે છે. અસરકારક કાનૂની માળખા દ્વારા નુકસાનમાં ચાલી રહેલા કોર્પોરેટ દેવાદારનું સમયસર નિવારણ, ઋણબજારોના વિકાસને નોંધપાત્ર આધાર આપશે. કારણ કે અર્થવ્યવસ્થામાં પાછા

આવેલા નાણાંથી વધુ રોકાણ કરી શકાય છે, ત્યારબાદ વ્યવસાય વધુ સરળ બને છે, જે સમગ્ર રીતે વધુ ઉચ્ચ આર્થિક વૃદ્ધિ અને ભારતીય અર્થવ્યવસ્થાના વિકાસ તરફ દોરી જાય છે. નોંધવા જેવી રસપ્રદ બાબત એ છે કે પ્રસ્તાવનામાં કોઈ પણ રીતે લિક્વિડેશનનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી, જેનો આશ્રય માત્ર અંતિમ ઉપાય તરીકે લેવામાં આવે છે જો કોઈ રિઝોલ્યુશન પ્લાન ન હોય અથવા રજૂ કરાયેલી રિઝોલ્યુશન પ્લાન ઓ યોગ્ય કક્ષાની ન હોય. લિક્વિડેશનમાં પણ, લિક્વિડેટર કોર્પોરેટ દેવાદારના વ્યવસાયને ચાલુ પ્રવર્તમાન એકમ તરીકે વેચી શકે છે. (આર્સેલર મિત્તલ જુઓ [આર્સેલર મિત્તલ (ઇન્ડિયા) (પી) લિમિટેડ વિ. સતીશ કુમાર ગુપ્તા , (૨૦૧૯) ૨ એસસીસી ૧] અનુચ્છેદ ૮૩, તળટીપ ૩ પર).

૨૮. આથી એવું જોવામાં આવી શકે છે કે વિધાનનો મુખ્ય કેન્દ્રબિંદુ કોર્પોરેટ દેવાદારને તેના પોતાના સંચાલનથી અને વિસર્જન દ્વારા થનારા કોર્પોરેટ મૃત્યુથી સુરક્ષિત રાખીને તેના પુનરુત્થાન અને સતત અસ્તિત્વને સુનિશ્ચિત કરવાનો છે. તેથી, સંહિતા એક હિતકારી વિધાન છે, જે કોર્પોરેટ દેવાદારને ફરીથી સશક્ત સ્થિતિમાં મૂકે છે; તે માત્ર દેણદારો માટેની વસૂલાત બાબતનું વિધાન નથી. તેથી, કોર્પોરેટ દેવાદારના હિતોને તેના પ્રવર્તકો/જે લોકો સંચાલનમાં છે તેમના હિતોથી વિભાજિત કરી અલગ પાડવામાં આવ્યા છે. આથી, નિરાકરણ પ્રક્રિયા

કોર્પોરેટ દેવાદાર વિરુદ્ધની પ્રતિવાદાત્મક નથી, પરંતુ વાસ્તવમાં તેના હિતોના રક્ષણ માટેની છે. કલમ ૧૪ દ્વારા લાદવામાં આવેલ મોરેટોરિયમ સ્વયં કોર્પોરેટ દેવાદારના હિતમાં છે, અને તેથી નિરાકરણ પ્રક્રિયા દરમિયાન કોર્પોરેટ દેવાદારની સંપત્તિઓનું સંરક્ષણ કરે છે. જે સમયમર્યાદાઓની અંદર નિરાકરણ પ્રક્રિયા થવાની છે તે પણ કોર્પોરેટ દેવાદારની સંપત્તિઓને વધુ હાસથી સુરક્ષિત રાખે છે, તથા તેના તમામ લેણદારો અને કામદારોનું પણ રક્ષણ કરે છે, કારણ કે તે સુનિશ્ચિત કરે છે કે નિરાકરણ પ્રક્રિયા શક્ય તેટલી ઝડપથી પૂર્ણ થાય જેથી અન્ય કોઈ સંચાલન, પોતાની ઉદ્યમી કુશળતાઓ દ્વારા, આ તમામ હેતુઓ સિદ્ધ કરવા માટે કોર્પોરેટ દેવાદારને ફરી સજીવન કરી શકે.”

આ પરિચ્છેદોના વાંચનથી સ્પષ્ટ થશે કે ફાળવણીગ્રાહકોને નાણાકીય લેણદારો તરીકે ગણવાથી આ જ હેતુઓ સિદ્ધ થાય છે. તેથી, સંહિતા એક હિતકારી કાયદો છે, જેને પ્રેરિત કરીને કોર્પોરેટ દેવાદારને ફરીથી કાર્યક્ષમ બનાવવામાં આવી શકે છે, તેવા અસુરક્ષિત લેણદારો જેમ કે ફાળવણીગ્રાહકોના હિતમાં, જેઓ કોર્પોરેટ દેવાદારની નાણાકીય સક્ષમતા અંગે અત્યંત હિતસંબંધિત હોય છે, જેથી બદલાયેલું વ્યવસ્થાપન મૂળ કલ્પના મુજબ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટને આગળ ધપાવી શકે અને શક્ય તેટલી વહેલી તકે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટનો કબજો સોંપી શકે અને/અથવા મોડા વિતરણ, અથવા વિતરણ ન થવા, અથવા વ્યાજ સાથે અગાઉથી ચૂકવેલ

રકમની પરતફેરીના બનાવમાં વળતર અદા કરી શકે. તેથી, શાયરા બાનો વિ. યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા (૨૦૧૭) ૯ એસ.સી.સી. ૧ કસોટીનો અમલ કરતાં, એવું કહી શકાય નહીં કે ગોળ છિદ્રમાં ચોરસ ખૂંટો બળજબરીથી ગોઠવવામાં આવ્યો છે, જેથી કલમ ૫(૮)(એફ) સ્પષ્ટપણે મનસ્વી, એટલે કે અતિશય, અસંગત પ્રમાણની અથવા પૂરતા નિર્ધારક સિદ્ધાંત વિના ઠરે. આ જ કારણસર, એવું પણ કહી શકાય નહીં કે અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી)નું ઉલ્લંઘન થયું છે અને અનુચ્છેદ ૧૯(૬)થી તેનું સંરક્ષણ થતું નથી, કારણ કે સુધારા અધિનિયમ જાહેર હિતમાં બનાવવામાં આવ્યો છે, અને અરજદારના અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) હેઠળના મૂળભૂત અધિકાર પર તે અયોગ્ય પ્રતિબંધ ગણાવી શકાય નહીં. ઉપરાંત, અનુચ્છેદ ૩૦૦-એનું પણ કોઈ ઉલ્લંઘન થતું નથી, કારણ કે બંધારણીય રીતે માન્ય કાયદાની સત્તા વિના કોઈ વ્યક્તિને તેની મિલકતથી વંચિત કરવામાં આવતી નથી.

૪૬. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે યુએનસિટ્રાલ વિધાન માર્ગદર્શિકા, જેમાંથી સંહિતાની મોટાભાગની જોગવાઈઓને આધાર મળે છે, તેનો પણ ભંગ કરવામાં આવ્યો છે. તેનું કારણ એ બતાવવામાં આવ્યું કે નાણાકીય કરારો પરિચાલનાત્મક કરારોથી ભિન્ન હોવાથી, એકને બીજા સાથે ગૂંચવવા જોઈએ નહીં. તેમજ, સમાન સ્થિતિ ધરાવતા ઋણદાતાઓને સમાન વર્તન મળવું જોઈએ, અને ફાળવણીપ્રાપ્તો પરિચાલનાત્મક ઋણદાતાઓ જેવા હોવાથી, તેમને નાણાકીય ઋણદાતા તરીકે ગણવા જોઈએ નહીં. અમે ભેદભાવ

અને પ્રત્યક્ષ મનમાનીના સંદર્ભમાં આ પ્રશ્નોના ઉત્તર અગાઉથી જ આપ્યા છે અને હકીકતમાં એવો નિષ્કર્ષ નોંધ્યો છે કે રિયલ એસ્ટેટના ફાળવણીપ્રાપ્તો વાસ્તવમાં નાણાકીય ઋણદાતાની જ પ્રકૃતિ ધરાવે છે, અને તેથી યુએનસિટ્રાલ વિધાન માર્ગદર્શિકાનું પાલન થયું છે, ભંગ નહીં. સમાન રીતે, એવી દલીલ કરવામાં આવી કે દિવાળિયાપણાના કાયદામાં અસ્તિત્વમાં રહેલા ઋણદાતાના અધિકારોને માન્યતા આપવાના બદલે ઋણદાતાઓના નવા અધિકારો સર્જવાથી યુએનસિટ્રાલ વિધાન માર્ગદર્શિકાનો ભંગ થશે. નીચે દર્શાવ્યા મુજબ, રિયલ એસ્ટેટ યોજનાઓના ફાળવણીપ્રાપ્તો હંમેશા કલમ ૫(૮)(એફ) ની વ્યાપ્તિમાં સમાવવામાં આવેલ હોવાથી, કોઈ નવા અધિકારો અથવા દાવાઓ સર્જવામાં આવ્યા નથી. એવી દલીલ પણ કરવામાં આવી કે ફાળવણીપ્રાપ્તોને કોર્પોરેટ દેવાદારના કાર્યપ્રણાલી અંગે કોઈ વિશેષતા અથવા જ્ઞાન નથી એવું કહેવાતું હોવાથી, તેઓ ઋણદાતાઓની સમિતિમાં અસરકારક રીતે ભાગ લઈ શકતા નથી અને તેથી તેમને બહાર રાખવા જોઈએ. ઉપર આપેલો જ ઉત્તર અહીં પણ લાગુ પડે છે, અર્થાત્ ફાળવણીપ્રાપ્તો, એવા વ્યક્તિગત નાણાકીય ઋણદાતાઓની જેમ જ, જે પહેલેથી જ ઋણદાતાઓની સમિતિમાં છે, કોર્પોરેટ દેવાદાર તથા પોતાના ભવિષ્યના નિર્ધારણમાં અવાજ ધરાવવાના હકદાર છે. તેથી, આ દલીલ પણ નિષ્ફળ જાય છે.

૪૭. અરજદારોના વકીલ તરફથી રજૂ કરવામાં આવેલો એક અન્ય તર્ક એવો છે કે ફ્લેટો/એપાર્ટમેન્ટોના એવા ફાળવણીધારકો, જેઓ પરતફેર ઇચ્છતા

નથી, પરંતુ જેઓ ઇચ્છે છે કે તેમના ફ્લેટો/એપાર્ટમેન્ટોનું નિર્માણ કરવામાં આવે જેથી તેઓ પોતાના ફ્લેટો/એપાર્ટમેન્ટોમાં કબજો મેળવી તેમાં રહી શકે, તેઓ જોખમમાં મુકાઈ જશે, કારણ કે એકમાત્ર એવો ફાળવણીદારક, જે ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ ઇચ્છતો નથી પરંતુ તેને જાણીતા શ્રેષ્ઠ કારણોસર ચુકવેલી રકમોની પરતફેર ઇચ્છે છે, તે સંહિતાને પ્રારંભ કરાવી શકે છે અને કોઈ યોજનાના ફાળવણીદારકોના વિશાળ બહુમતી માટે, જેઓ વાસ્તવિક ખરીદદારો હોઈ શકે છે અને આવા ફ્લેટો/એપાર્ટમેન્ટોને પોતાના માથા ઉપરની છત તરીકે કબજામાં લેવા ઇચ્છતા હોઈ શકે છે, એવા ફ્લેટો/એપાર્ટમેન્ટોના નિર્માણ અને હસ્તાંતરણને અવ્યવસ્થિત કરી શકે છે. આ તર્કનો બીજો પાસો એવો છે કે આવા વ્યક્તિઓનો મોટો વર્ગ કદી દેતીદારોની સમિતિમાં રહેશે જ નહીં, કારણ કે તેઓ સંહિતાને પ્રારંભ કરાવતા વ્યક્તિઓ જ ન હોઈ શકે. આ તર્કોનો જવાબ એ હકીકતથી મળે છે કે પ્રશ્નાધીન યોજનાના તમામ ફાળવણીદારકો સંહિતાની કલમ ૭(૧)ની સમજૂતી હેઠળ એકત્રિત થઈ શકે છે અથવા એકમાત્ર ફાળવણીદારક દ્વારા સંહિતા પ્રારંભ થયા પછી પોતાની અલગ-અલગ અરજીઓ કરી શકે છે, જેમાં તેઓ એવો દાવો કરી શકે છે કે તેમના ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટના નિર્માણ ઉપરાંત તેઓ રેરા અને/અથવા સામાન્ય કાયદા હેઠળ વળતર મેળવવા પણ હકદાર છે, અને તેથી તેઓ એવા વ્યક્તિઓ ગણાશે જેઓ પાસે “દાવો” છે, અર્થાત્ કરારભંગ માટે ઉપાય મેળવવાનો હક, જે વળતર મેળવવાના હકને જન્મ આપે

છે, ભલે એવો હક ચુકાદામાં રૂપાંતરિત થયો હોય કે ન થયો હોય, અને તેથી તેઓ એવા વ્યક્તિઓ ગણાશે જેઓને “દાવા” સંદર્ભે દેવું અથવા બાધ્યતા બાકી છે. તેથી, આવા વ્યક્તિઓને યોજનાના પૂર્ણતાના ભવિષ્યના આયોજન તથા ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટના મોડા હસ્તાંતરણ માટેના વળતર સંબંધે દેતીદારોની સમિતિમાં પોતાનો અવાજ રહેશે. તેથી આ દલીલ પણ કોઈ આધાર ધરાવતી નથી.

૪૮. ત્યારબાદ એવી દલીલ કરવામાં આવી હતી કે ફાળવણીધારકોને નાણાકીય લેણદારો તરીકે સ્થાન આપવું, સંપત્તિઓના મૂલ્યનું મહત્તમીકરણ કરવા અને નિગમિત દેણદારને ફરી કાર્યક્ષમ સ્થિતિમાં લાવવાના સંહિતાના હેતુને સીધો વિરુદ્ધ છે. અમે માત્ર એટલું જ જણાવી શકીએ કે જો સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળની અરજી ફાળવણીધારકના હિતમાં સ્વીકારવામાં આવે, અને જો નિગમિત દેણદારનું સંચાલન વાસ્તવમાં મજબૂત અને સ્થિર હોય, તો સંહિતાની કલમ ૨૯એને આધીન રહીને, એ જ પૂર્વવર્તી સંચાલનને સમાધાન યોજના પ્રસ્તાવિત કરવામાં કોઈ પ્રતિબંધ નથી; અને આવી યોજના હવે ગૃહખરીદદારોને પણ અવાજ પ્રાપ્ત થયેલી લેણદારોની સમિતિ દ્વારા સ્વીકારવામાં પણ આવી શકે છે. એટલું જ નહીં, દિવાળિયાપણું સમાધાન પ્રક્રિયા શરૂ થતાં જ નિગમિત મૃત્યુ અનિવાર્યપણે થવાનું છે એવો અનુમાન કરવું સંપૂર્ણપણે ખોટું છે. જો રિયલ એસ્ટેટ યોજના અન્યથા વ્યવહારક્ષમ હોય, તો અન્ય પક્ષોથી પ્રાપ્ત સમાધાન યોજનાઓ પણ સ્વીકારવામાં આવી

શકે છે અને તેમાંની શ્રેષ્ઠ યોજના પછી નિગમિત દેણદારની સંપત્તિઓના મૂલ્યનું મહત્તમીકરણ કરવા માટે અમલમાં મૂકાશે. રિવસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં જણાવ્યા મુજબ, સંહિતાના અંતર્ગત ઉપલબ્ધ અન્ય તમામ વિકલ્પો નિષ્ફળ ગયા પછી નિગમિત મૃત્યુ અંતિમ ઉપાય છે. તેથી આ દલીલ પણ અમને વધુ વિચારતાં અટકાવતી નથી.

૪૯. ત્યારબાદ એવો ઉદ્દેશ કરવામાં આવ્યો કે એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ અરજીઓનો પૂર આવશે, અને એન.સી.એલ.ટી.એ ૧૪ દિવસની અવધિમાં નિર્ણય કરવો હોવાને કારણે માત્ર સંક્ષિપ્ત નિર્ણય જ થશે, જેમાં ઘરખરીદદાર અને રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા વચ્ચે કરવામાં આવેલ જટિલ કરારમાં દેણું બાકી અને ચુકવવાપાત્ર છે કે નહીં તે શોધી કાઢવા માટે વિગતવાર તપાસ કરવામાં આવશે નહીં. આ દલીલ સાથે વૈકલ્પિક દલીલ એવી છે કે, એલોટીઓના હકો અને હિતોની પૂરતી કાળજી રેરા હેઠળ લેવામાં આવતી હોવાની હકીકતને ધ્યાનમાં લેતા, ત્યારબાદ સંહિતા લાગુ કરવી સ્પષ્ટપણે મનસ્વી ગણાશે, કારણ કે રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટના વિકાસ માટે મોટી રકમો પ્રવેશિત કરનાર વ્યવસ્થાપનને ત્યારબાદ સંક્ષિપ્ત રીતે દૂર કરી દેવામાં આવશે. પૂરક દલીલ એવી પણ કરવામાં આવી કે આથી અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(જી) અને ૩૦૦-એ નું પણ ઉલ્લંઘન થશે, કારણ કે પોતાની જ સ્ત્રોતોમાંથી અથવા ઉધાર લીધેલા સ્ત્રોતોમાંથી વિશાળ રકમનું રોકાણ કરનાર વ્યક્તિને, અદાયગી

અસમર્થતા નિવારણ પ્રક્રિયા સ્વીકારવામાં આવતા જ, નિરાધાર સ્થિતિમાં મૂકી દેવામાં આવશે.

૫૦. આ વાંધાઓનો જવાબ રેરાની કેટલીક જોગવાઈઓ વાંચવાથી મળી આવે છે. રેરાના હેતુઓ અને કારણોના નિવેદનના પરિષ્કેદ ૩ હેઠળ, રેરા ઘડવાનો એક મહત્વનો હેતુ “પ્રોમોટર અને ખરીદદાર વચ્ચે માહિતીની સમરૂપતા સ્થાપિત કરવી” એવો દર્શાવવામાં આવ્યો છે. આ હેતુ કલમ ૪ દ્વારા સિદ્ધ કરવામાં આવ્યો છે, જેમાં ઉપખંડ (૨)(બી) હેઠળ નોંધણી માટે સત્તામંડળ સમક્ષ કરવામાં આવતી પોતાની અરજીમાં પ્રત્યેક પ્રોમોટરે પ્રોજેક્ટની વર્તમાન સ્થિતિ, તેની પૂર્ણાવૃત્તિમાં કોઈ વિલંબ, બાકી રહેલાં કેસોની વિગતો, બાકી ચૂકવણીઓ વગેરેનો સમાવેશ કરવો ફરજિયાત છે. તે જ રીતે, ઉપખંડ (જી) હેઠળ જાળવણી પત્ર, વેચાણ કરાર અને હસ્તાંતરણ દસ્તાવેજના, જાળવણીધારક સાથે હસ્તાક્ષર કરવાના પ્રસ્તાવિત નમૂનાઓ પણ રજૂ કરવા જરૂરી છે. તેમજ, ઉપખંડ (એલ)(સી) હેઠળ તે પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની જે સમયમર્યાદા લે છે, તે પણ દર્શાવવી આવશ્યક છે. સર્વોપરી, કલમ ૪(૩) ને કલમ ૧૧ સાથે વાંચતાં, સત્તામંડળે વેબ-આધારિત ઓનલાઈન પ્રણાલી કાર્યરત કરવી છે, જેમાં પ્રોમોટર પોતાનો લોગિન આઈડી અને પાસવર્ડ પ્રાપ્ત કર્યા પછી, સત્તામંડળની વેબસાઈટ પર એક વેબપૃષ્ઠ બનાવી, કલમ ૪(૨) મુજબ આવશ્યક તમામ વિગતો દાખલ કરશે, જેમાં પ્રોજેક્ટની સ્થિતિ અંગે ત્રિમાસિક સુધારા અને પ્રોજેક્ટ પૂર્ણ કરવાની તબક્કાવાર સમયસૂચિનો પણ સમાવેશ થાય

છે. વધુમાં, કલમ ૭ હેઠળ સત્તામંડળ વિવિધ કારણોસર નોંધણી રદ કરી શકે છે, અને કલમ ૭(જ)(એ) હેઠળ તે પ્રોમોટરને તે પ્રોજેક્ટ સંબંધે પોતાની વેબસાઇટનો ઉપયોગ કરવાથી પ્રતિબંધિત કરશે, અને ત્યારબાદ તેનું નામ ચૂકકરોની યાદીમાં નોંધશે, તેની તસવીર વેબસાઇટ પર પ્રદર્શિત કરશે અને આવી રદબાતલ અંગે અન્ય રાજ્યો અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશોની અન્ય સ્થાવર મિલકત નિયમન સત્તાઓને જાણ કરશે. તે જ રીતે, કલમ ૧૩(૨) હેઠળ પ્રોમોટર અને ફાળવણીધારક વચ્ચે કરવામાં આવનાર વિહિત વેચાણ કરારમાં તે તારીખ સ્પષ્ટ રીતે દર્શાવવી આવશ્યક છે, જેના દિવસે એપાર્ટમેન્ટ, પ્લોટ અથવા ઇમારતનો કબજો સોંપવાનો રહેશે, તેમજ ડિફોલ્ટની સ્થિતિમાં પ્રોમોટરે ફાળવણીધારકને ચૂકવવાનો વ્યાજદર અને વિહિત કરાય તેવી અન્ય વિગતો પણ દર્શાવવી આવશ્યક છે. ત્યારબાદ અમારું ધ્યાન ‘અંડમાન એન્ડ નિકોબાર આઇલેન્ડ્સ રિયલ એસ્ટેટ (રેગ્યુલેશન એન્ડ ડેવલપમેન્ટ) (જનરલ) રૂલ્સ, ૨૦૧૬’ તરફ દોરવામાં આવ્યું, જેથી રાજ્યો અને કેન્દ્રશાસિત પ્રદેશો દ્વારા રેરા હેઠળ બનાવાયેલા નિયમો અનુસાર વાસ્તવમાં શું વિહિત કરવામાં આવ્યું છે તેનો અમને અહેસાસ થાય. અહીં, આ નિયમોના નિયમ ૧૪માં વેબસાઇટ પર પ્રકાશિત કરવાપાત્ર વિગતોની વાત કરવામાં આવી છે; અને અન્ય વિગતો ઉપરાંત, નિયમ ૧૪(૧)(ડી) મુજબ પ્રોમોટરે નીચેની વિગતો અપલોડ કરવી પડશે:

“૧૪. વેબસાઈટ પર પ્રકાશિત કરવાની વિગતો.- (૧) પ્રાધિકરણ એ સુનિશ્ચિત કરશે કે, જ્યાં લાગુ પડતું હોય ત્યાં, અધિનિયમ હેઠળ નોંધાયેલ દરેક પ્રોજેક્ટ અંગે નીચેની માહિતી તેની વેબસાઈટ પર ઉપલબ્ધ કરાવવામાં આવશે, અર્થાત્ -

XXX XXXXXX

(ડી) પ્રોત્સાહક પ્રત્યેક ત્રિમાસિક ગાળાની સમાપ્તિથી પંદર દિવસની અંદર પ્રકલ્પ માટેના વેબપૃષ્ઠ પર નીચે મુજબના અદ્યતનો અપલોડ કરશે, નામે:-

(૧) બુક કરાયેલા ફ્લેટો અથવા પ્લોટોની સંખ્યા અને પ્રકારોની યાદી;

(૨) બુક કરાયેલા ગેરેજોની સંખ્યાની યાદી;

(૩) યોજનાની સ્થિતિ-

(એ) દરેક ઇમારતના બાંધકામની સ્થિતિ, ફોટોગ્રાફ્સ સાથે;

(બી) દરેક માળના બાંધકામની સ્થિતિ, ફોટોગ્રાફ્સ સાથે;

(સી) આંતરિક આધારભૂત સુવિધાઓ અને સામાન્ય વિસ્તારોના બાંધકામની સ્થિતિ, ફોટોગ્રાફ્સ સાથે.

(૪) મંજૂરીઓની સ્થિતિ,-(એ) પ્રાપ્ત થયેલ મંજૂરીઓ;

(બી) મંજૂરીઓ માટે અરજી કરવામાં આવેલી છે અને તેની પ્રાપ્તિની અપેક્ષિત

તારીખ;

(સી) લાગુ કરવાની મંજૂરીઓ અને અરજી કરવા માટે નક્કી કરાયેલ તારીખ;

(ડી) પ્રકલ્પ માટેની કોઈ પણ મંજૂર યોજનાઓ, લેઆઉટ યોજનાઓ, વિશિષ્ટતાઓ, અનુજ્ઞાપત્ર, પરવાનગી અથવા મંજૂરી અંગે સક્ષમ પ્રાધિકારી દ્વારા, જો હોય તો, બહાર પાડવામાં આવેલા ફેરફારો, સુધારા અથવા પુનરીક્ષણો;”

વધુમાં, નિયમો ૧૫ અને ૧૬ પ્રમોટર દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજ તથા પરતફેર માટેની સમયમર્યાદાઓ અંગે નીચે મુજબ જોગવાઈ કરે છે:

“ ૧૫. પ્રમોટર અને ફાળવણીધારક દ્વારા ચૂકવવાપાત્ર વ્યાજ પ્રમોટરે ફાળવણીધારકને અથવા ફાળવણીધારકે પ્રમોટરને, જે તે સ્થિતિ મુજબ, ચૂકવવાનું વ્યાજદર સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાનો ઉચ્ચતમ માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ ઉપરાંત બે ટકા રહેશે. શરતે કે, જો સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયાનો માર્જિનલ કોસ્ટ ઓફ લેન્ડિંગ રેટ પ્રચલનમાં ન હોય, તો તેના સ્થાને એવા બેન્ચમાર્ક લેન્ડિંગ રેટ્સ લાગુ પડશે, જે સ્ટેટ બેંક ઓફ ઇન્ડિયા સામાન્ય જનતાને ધિરાણ આપવા માટે સમયાંતરે નક્કી કરે.

૧૬. પરતફેર માટેની સમયમર્યાદા અધિનિયમ અથવા તેના અધિન બનેલા નિયમો અને વિધિઓના પ્રાવધાનો અનુસાર પ્રમોટર દ્વારા ચૂકવવાના હોય તેવા કોઈપણ નાણાંની પરતફેર, લાગુ પડતા વ્યાજ અને વળતર સહિત, જો હોય તો, તેવો પરતફેર, લાગુ પડતા વ્યાજ અને વળતર

સાથે, જે તે પરિસ્થિતિ પ્રમાણે, બાકીદાર બને તેવી તારીખથી પિસ્તાનીસ દિવસની અંદર પ્રમોટરે ફાળવણીધારકને ચૂકવવાનો રહેશે.”

આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે જેમ માહિતી ઉપયોગિતાઓ દેવાલિયાપણું અને દિવાળાખોરી સંહિતાની કલમ ૨૧૪ થી ૨૧૬ સાથે ભારતની દેવાલિયાપણું અને દિવાળાખોરી બોર્ડ (માહિતિ ઉપયોગિતાઓ) નિયમો, ૨૦૧૭ ના નિયમ ૨૫ અને ૨૭ વાંચતાં જે પ્રકારની ચુકવણીમાં બાકીદારી સંબંધિત માહિતી બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓને પ્રદાન કરે છે, તેમ સ્થાવર મિલ્કત યોજનાઓના ફાળવણીધારકો પણ એ જ પ્રકારની માહિતી સાથે આવી શકે છે, જે આ વખતે પ્રમોટર અથવા સ્થાવર મિલ્કત વિકાસકર્તા દ્વારા જ પ્રદાન કરવામાં આવેલી હોય, જેના આધારે, ઓછામાં ઓછું પ્રાથમિક દૃષ્ટિએ, સંહિતાની કલમ ૭ હેઠળની અરજીમાં ફાળવણીધારકને બાકી અને ચુકવવાપાત્ર રકમો સંબંધિત “ચૂક” બને છે એવું જણાય છે. અહીં અમે ઉલ્લેખ કરી શકીએ કે એકવાર આ પ્રાથમિક દૃષ્ટિએ કેસ સ્થાપિત થઈ જાય, ત્યારબાદ જવાબનો ભાર પ્રમોટર/સ્થાવર મિલ્કત વિકાસકર્તા પર ખસે છે કે તેઓ તેમના જવાબમાં અને એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષની સુનાવણી દરમિયાન દર્શાવે કે ફાળવણીધારક પોતે જ ચૂક કરનાર છે અને તેથી, કરાર તથા લાગુ પડતા રેરા નિયમો અને વિનિયમોના વાંચન પર, વળતર ચૂકવવા અને/અથવા પરતફેર સહિત કોઈપણ રાહત મેળવવાનો હકદાર નહીં બને, જેના પરિણામે ઉક્ત અરજી ફગાવવી પડે. આ તબક્કે પણ, અરજદારો દ્વારા કરવામાં આવેલી દલીલોનો જવાબ આપતાં,

એ દર્શાવવું અગત્યનું છે કે સંહિતાની કલમ ૬૫ હેઠળ, સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તા એ પણ દર્શાવી શકે છે કે સંહિતા હેઠળની દેવાલિયાપણું નિવારણ પ્રક્રિયા છેતરપિંડીપૂર્વક, દુર્ભાવનાપૂર્વક, અથવા દેવાલિયાપણાના નિવારણ સિવાયના અન્ય કોઈ હેતુ માટે પ્રારંભ કરવામાં આવી છે. સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તા આ કાર્ય, ઉદાહરણ તરીકે, એ દર્શાવીને કરી શકે છે કે એન.સી.એલ.ટી.ના દ્વારા ખખડાવનાર ફાળવણીધારક સહકારી રોકાણકાર છે અને ખરેખર ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ ખરીદવામાં સચ્ચાઈપૂર્વક રસ ધરાવતો વ્યક્તિ નથી. તેઓ એ પણ દર્શાવી શકે છે કે ઘટતા સ્થાવર મિલકત બજારમાં, ફાળવણીધારક વાસ્તવમાં રેરા હેઠળ ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટનો કબજો લેવા સંબંધિત પોતાની જવાબદારી આગળ વધારવા ઈચ્છતો નથી, પરંતુ જહાજ છોડવા માંગે છે અને હકીકતમાં આ દબાણકારી ઉપાય દ્વારા તેણે અગાઉથી ચૂકવેલી રકમો પરત મેળવવા ઈચ્છે છે. ઉપરોક્તને ધ્યાનમાં લેતાં, એ સ્પષ્ટ છે કે અરજદારોની આ દલીલ સ્વીકારવી અત્યંત મુશ્કેલ છે કે એન.સી.એલ.ટી. સમક્ષ એવી ફાળવણીધારકો દ્વારા, જે તરત પ્રક્રિયા શરૂ કરવા ઉત્સુક હોય, સંપૂર્ણપણે એકતરફી અને નિષ્ફળ સુનાવણી થશે અને તેઓ સ્થાવર મિલકત યોજનાના વ્યવસ્થાપનને દૂર કરવાની પ્રક્રિયાને પ્રજ્વલિત કરી શકશે અને/અથવા કોર્પોરેટ દેવાદારને તેના અંત તરફ દોરી જશે.

૫૧. આ તબક્કે અરજદારોની આ દલીલનો વિચાર કરવો આવશ્યક બને છે કે, કારણ કે એન.સી.એલ.ટી.ને “ડિફોલ્ટ” અંગે નિર્ણય કરવા માટે માત્ર ૧૪

દિવસ આપવામાં આવ્યા છે, તેથી એન.સી.એલ.ટી. આવી સંક્ષિપ્ત કાર્યવાહીમાં, ફાળવણીધારકો દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલ દલીલો, જેઓ પછી મોટી સંખ્યામાં દસ્તાવેજો અને જટિલ કાનૂની જોગવાઈઓના સંદર્ભથી ખંડિત કરવામાં આવે છે, અને જે માટે વિસ્તૃત દલીલો આવશ્યક બને છે, અને ત્યારબાદ જે સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તાઓ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવે છે, તેના આધારે વિગતવાર નિષ્કર્ષો આપી શકતી નથી.

૫૨. આ અદાલતે, સંચાલનાત્મક દેવાનારકો સંબંધિત નિર્ધારિત સમયમર્યાદાઓ અંગે વિચારણા કરતાં, સુરેન્દ્ર ટ્રેડિંગ કંપની (ઉપરોક્ત) મામલામાં, ઠરાવ્યું હતું કે સંહિતાની કલમ ૭(૫), કલમ ૮(૫) અને કલમ ૧૦(૪) ની પ્રવિઝોઝમાં સમાવિષ્ટ સમયમર્યાદાઓ સર્વે માર્ગદર્શક સ્વરૂપની છે અને ફરજિયાત નથી. તેનું સ્પષ્ટ કારણ એ છે કે, જો આ રીતે દર્શાવેલી અવધિઓ વટી જાય, તો તેના માટે કોઈ પરિણામ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું નથી. જો કે આ નિર્ણય કલમ ૭(૪) દ્વારા નિર્ધારિત ૧૪ દિવસની અવધિના સંદર્ભમાં નથી, તથાપિ અમારો અભિપ્રાય છે કે આ ચુકાદો સંપૂર્ણપણે અને ચથાર્થ રીતે લાગુ પડે છે, જેથી કલમ ૭(૪) હેઠળ નિર્ણય કરવા માટે એન.સી.એલ.ટી. ને અપાયેલી ૧૪ દિવસની અવધિ માર્ગદર્શક ગણાશે. અમને આ હકીકતનું ભાન છે કે સંહિતાની કલમ ૬૪(૧) હેઠળ, કાયદામાં ઉલ્લેખિત અવધિ વટાવવાના એન.સી.એલ.ટી. અથવા એન.સી.એલ.એ.ટી. દ્વારા દર્શાવાયેલા કારણોને ધ્યાનમાં લઈ, એન.સી.એલ.ટી.ના અધ્યક્ષ

અથવા એન.સી.એલ.એ.ટી.ના ચેરપર્સન ૧૪ દિવસની અવધિમાં વધુમાં વધુ ૧૦ દિવસનો વધારો કરી શકે છે. અમે નોંધ લઈએ કે આ જોગવાઈ પણ માર્ગદર્શક સ્વરૂપની છે, કારણ કે અવધિ લંબાવવામાં ન આવે અથવા લંબાવેલી અવધિ પૂર્ણ થયા પછી પણ કોઈ પરિણામ નિર્ધારિત કરવામાં આવ્યું નથી. તેનું એક સચોટ કારણ એ પણ છે કે અદાલતનું કૃત્ય તેની સમક્ષ રહેલા વાદીપક્ષને નુકસાન પહોંચાડતું નથી. દુર્ભાગ્યવશ, એન.સી.એલ.ટી. તથા એન.સી.એલ.એ.ટી. બંને પાસે તેમની સમક્ષ રહેલી અરજીઓ અને અપીલોની વધતી સંખ્યાનો સામનો કરવા પૂરતા સભ્યો નથી. જેઓ તેમની પાસે ન્યાય માટે આવે છે એવા અરજદારોને કતારમાં રાહ જોવામાં જે સમય વિતાવવો પડે છે, તે તેમની કોઈ ભૂલ વિના, તેમના વિરોધમાં ગણાવી શકાતો નથી. આ અદાલતે, સ્ટેટ ઓફ બિહાર વિ. બિહાર રાજ્ય ભૂમિ વિકાસ બેંક સમિતિ (૨૦૧૮) ૯ એસ.સી.સી. ૪૭૨ મામલામાં, મધ્યસ્થી અને સમાધાન અધિનિયમ, ૧૯૮૬ ની કલમ ૩૪(૫) ના સંદર્ભમાં એવું ઠરાવ્યું છે કે પ્રક્રિયાત્મક જોગવાઈના ભંગ માટે કોઈ પરિણામનો અભાવ હોય, તો એવી જોગવાઈનું અર્થઘટન માર્ગદર્શક અને ફરજિયાત નહીં એવા સ્વરૂપે કરવું આવશ્યક બને છે. અદાલતે આ મુજબ ઠરાવ્યું:

“ ૧૯. તેથી એવું સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૩૪(૫) તેમાં થયેલ અનુપાલનના અભાવને માફ કરવાની અદાલતની સત્તા વિષે વ્યવહાર કરતી નથી. નોંધવું અનિવાર્ય છે કે આ જોગવાઈ પ્રક્રિયાત્મક છે, જેના

પાછળનો હેતુ કલમ ૩૪ હેઠળની અરજીઓનો ત્વરિત નિકાલ કરવાનો છે. કૈલાશ [કૈલાશ વિ. નન્હુકુ , (૨૦૦૫) ૪ એસ.સી.સી. ૪૮૦] માં સમાવાયેલ વિવેકપૂર્ણ અવલોકનને યાદ રાખવું જોઈએ, જેમાં આવી જોગવાઈનો હેતુ માત્ર સુનાવણીને ઝડપી બનાવવાનો છે અને તેને નિષ્ફળ બનાવવાનો નથી. પ્રક્રિયાના બધા નિયમો ન્યાયના સહાયક સાધનો છે અને જો ન્યાયના હિતને આગળ ધપાવતાં એ સ્પષ્ટ થાય કે આવી જોગવાઈને નિર્દેશાત્મક તરીકે અર્થઘટિત કરવી જોઈએ, તો તેમ જ કરવું. xxx xxxxxx

૨૧. કલમ ૮૦, જો કે પ્રક્રિયાત્મક જોગવાઈ છે, તેમ છતાં તેને ફરજિયાત માનવામાં આવી છે, કારણ કે તે જાહેર હિતમાં રચવામાં આવી છે; તેના આધારે રહેલો જાહેર હેતુ એવો છે કે સરકારને ન્યાયસંગત દાવાની તપાસ કરવાની અને નોંધ પાઠવનાર વ્યક્તિને નોંધ આપ્યા પછી નોંધપાત્ર ખર્ચ અને વિલંબ સાથે દાવો દાખલ કરવા મજબૂર કર્યા વિના તેવા દાવાનું સમાધાન કરવા તાત્કાલિક પગલા લેવાની તક આપીને ન્યાયની પ્રગતિ સાધવી. તેની તુલના કલમ ૩૪(પ) સાથે કરવી જોઈએ, જે પણ એક પ્રક્રિયાત્મક જોગવાઈ છે, પરંતુ જેના ઉદ્દેશ્યથી કોઈ પરિણામ ઊભું થતું નથી. આવી જોગવાઈને ફરજિયાત ગણવી, ન્યાયની પ્રગતિને નિષ્ફળ બનાવશે, કારણ કે તે કલમ ૩૪(પ)ની આવશ્યકતાઓનું પાલન કર્યા વિના દાખલ કરાયેલ અરજીને નામંજૂર કરવાની પરિણતિ લાવશે, અને આ

રીતે ન્યાયની પ્રક્રિયાને નિષ્પ્રભ બનાવી ન્યાયસંગતતાના તત્વને દટાવી દેશે.”

આ દલીલ તેથી રદ કરવામાં આવવી જોઈએ.

સંહિતાની કલમ ૨૧(૬એ) અને ૨૫એને પડકાર

૫૩. સંહિતાની કલમ ૨૧(૬એ) અને કલમ ૨૫એને પડકારતા, અરજીકર્તાઓના વિદ્વાન વકીલે દલીલ કરી છે કે ફાળવણીફળ મેળવનારાઓ નીચે દર્શાવેલ પાંચ શ્રેણીઓમાં આવશે અને તેથી તેમને સમરૂપ વર્ગ કહી શકાય નહીં. તેઓ દલીલ કરે છે કે આ પાંચ શ્રેણીઓ પર એક નજર કરીએ તો સ્પષ્ટ થાય છે કે હકીકતમાં તેમના હિતો પરસ્પર વિરોધાભાસી છે. આ પાંચ શ્રેણીઓ નીચે મુજબ જણાવવામાં આવી છે:

- ક) “જેઓએ કબજો લીધો છે અને વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂક્યા છે, વિલંબ વળતર અંગેના વધુ દાવાઓ સાથે કે વિના;
- બ) જેમણે કબજો મેળવી લીધો છે, પરંતુ જેમણે હજુ વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂક્યા નથી, વિલંબ માટે વળતર અંગેના વધુ દાવા હોય કે ન હોય;
- ક) જેઓને હજી કબજો મળવાનો બાકી છે અને તેઓ કબજાની માગ કરે છે, વિલંબ વળતર સાથે અથવા તેના વિના; અથવા

ડી) જેઓને હજી કબજો મળવાનો બાકી છે અને વ્યાજ સાથે વેચાણ પ્રતિફળની રકમની પરતફેર મેળવવા ઇચ્છે છે.

ઈ) ઉપરોક્ત પૈકી દરેક એન.સી.ડી.આર.સી./રેરા ના આદેશો/ડિક્રીઓ સાથે અથવા તેમના વિના હોઈ શકે છે."

૫૪. એવી દલીલ કરવામાં આવી છે કે ભિન્ન જ્ઞાનવણીધારકો દ્વારા ભિન્ન સૂચનાઓ આપવામાં આવી શકે છે, જેના કારણે અધિકૃત પ્રતિનિધિઓ માટે ઋણદાતાઓની સમિતિમાં મતદાન કરવું મુશ્કેલ બની શકે, અને કોઈપણ સ્થિતિમાં સુરક્ષિત ઋણદાતાઓની સામૂહિકતા ભંગ પામશે. તેનો ઉત્તર એ છે કે અન્ય નાણાકીય ઋણદાતાઓની જેમ, ભલે તેઓ બેન્કો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ હોય કે અન્ય વ્યક્તિઓ, કોર્પોરેટ દેવાદારને જેમણે નાણાં અગાઉ ચૂકવ્યા હોય તેવા સર્વે વ્યક્તિઓને ઋણદાતાઓની સમિતિમાં રહેવાનો અધિકાર હોવો જોઈએ. સાચું છે કે જ્ઞાનવણીધારકો અસુરક્ષિત ઋણદાતાઓ છે, પરંતુ પ્રકલ્પની પૂર્ણતા માટે અગાઉ ચૂકવવામાં આવેલી રકમોમાં તેમનો અતિમહત્વનો હિતસંબંધ છે, શક્ય છે કે સમગ્ર પ્રકલ્પના ૧૦૦% નાણાકીય ઉપાર્જનનો ભાર માત્ર તેમના દ્વારા જ વહન કરવામાં આવ્યો હોય. વિદ્વાન અતિરિક્ત સોલિસિટર જનરલે યોગ્ય રીતે દલીલ કરી છે તેમ, સંહિતાની કલમ ૨૧(૮) ના પરંતુક હેઠળ, જો કોર્પોરેટ દેવાદારના કોઈ નાણાકીય ઋણદાતાઓ ન હોય, તો ભારત દિવાળખોરી અને દેવાળિયા બોર્ડ (કોર્પોરેટ વ્યક્તિઓ માટેની દિવાળખોરી નિવારણ પ્રક્રિયા) વિનિયમો, ૨૦૧૬ ના

વિનિયમ ૧૬ હેઠળ, વધુમાં વધુ ૧૮ પ્રવર્તમાન ઋણદાતાઓ પછી ઋણદાતાઓની સમિતિ બની જાય છે અથવા, જો ૧૮ કરતાં વધુ પ્રવર્તમાન ઋણદાતાઓ હોય, તો પ્રવર્તમાન ઋણદાતાઓને બાકી રહેલા દેવાના ક્રમમાં સર્વોચ્ચ એવા પ્રથમ ૧૮ વ્યક્તિઓનું ત્યારબાદ ઋણદાતાઓની સમિતિમાં કામદારોના પ્રતિનિધિ સાથે સંયુક્ત રીતે પ્રતિનિધિત્વ થાય છે. જો કોર્પોરેટ દેવાદારના રિયલ એસ્ટેટ પ્રકલ્પને ૧૦૦% સુધી નાણાં પૂરાં પાડનારા ફાળવણીધારકો ન તો નાણાકીય ઋણદાતાઓ છે અને ન તો પ્રવર્તમાન ઋણદાતાઓ છે, તો સંહિતા અમલમાં આવ્યા બાદ કોર્પોરેટ દેવાદારના ભવિષ્ય વિષે નિર્ણય લેવાની જે ઋણદાતાઓની સમિતિની પદ્ધતિ છે, તે એવી પરિસ્થિતિમાં અસ્તિત્વમાં જ રહેશે નહીં જ્યાં કોઈ પ્રવર્તમાન ઋણદાતાઓ અને કોઈ સુરક્ષિત ઋણદાતાઓ ન હોય, કારણ કે સમગ્ર પ્રકલ્પના ૧૦૦% નાણાં ફાળવણીધારકો દ્વારા પૂરાં પાડવામાં આવ્યા છે. અન્યથા પણ, વિદ્વાન અતિરિક્ત સોલિસિટર જનરલે યોગ્ય રીતે દલીલ કરી છે તેમ, જ્યાં મોટાભાગના કેસોમાં ફાળવણીધારકોએ પ્રકલ્પના ૫૦% થી ૧૦૦% સુધી નાણાં પૂરાં પાડ્યાં હોય અને તેથી તેઓ કોર્પોરેટ દેવાદારના ભવિષ્યમાં અતિમહત્વનો હિત ધરાવતા હોય, ત્યાં તેમને ઋણદાતાઓની સમિતિમાંથી બહાર રાખવું વાસ્તવમાં સ્પષ્ટરૂપે મનમાની ગણાશે.

૫૫. આ મુદ્દા પર, અમને અદાયગી અસમર્થતા અને દિવાળિયાપણું સંહિતા (સંશોધન) વિધેયક, ૨૦૧૯ તરફ નિર્દેશ કરવામાં આવ્યો હતો, જે

સંસદમાંથી હમણાં જ પસાર થયો છે, જેથી સંહિતાની જોગવાઈઓમાં વિવિધ બાબતોમાં સુધારો કરવામાં આવે. રસપ્રદ બાબત એ છે કે કલમ રપએ(૩એ) નો નીચે મુજબ સમાવેશ કરવામાં આવ્યો છે:

“ પ. મુખ્ય અધિનિયમની કલમ રપએ માં, ઉપકલમ (૩) પછી, નીચેની ઉપકલમ દાખલ કરવામાં આવશે, એટલે કે—

“(૩એ) પેટા-કલમ (૩) માં સમાવાયેલ વિરુદ્ધની કોઈપણ જોગવાઈ હોવા છતાં, કલમ ૨૧ ની પેટા-કલમ (૬એ) હેઠળનો અધિકૃત પ્રતિનિધિ, જે તમામ નાણાકીય ઋણદાતાઓનું તે પ્રતિનિધિત્વ કરે છે તેમના તરફથી, તે પ્રતિનિધિત્વ કરતો હોય તેવા નાણાકીય ઋણદાતાઓના મતહિસ્સામાંથી પચાસ ટકાથી વધુ મતહિસ્સાના મતથી લેવાયેલા નિર્ણય અનુસાર, અને જેમણે પોતાનો મત આપ્યો છે, તેમનો મત આપશે:

પરંતુ શરતે કે કલમ ૧૨એ હેઠળની અરજીના સંબંધમાં મતદાન કરવા માટે, અધિકૃત પ્રતિનિધિ ઉપકલમ (૩) ની જોગવાઈઓ અનુસાર પોતાનો મત આપશે.”

આ હકીકતને ધ્યાનમાં લેતાં કે ફાળવણીધારકો એકસમાન સ્વરૂપનો વર્ગ ન પણ હોય, તેમ છતાં કર્જદારોની સમિતિમાં તેઓ માત્ર બે જ રીતે મત આપી શકે છે – અથવા તો પ્રસ્તાવિત ઠરાવ યોજના મંજૂર કરવા માટે અથવા તેનો અસ્વીકાર કરવા માટે. ઉપકલમ (૩અ) એ કલમ રપઅ ની કાર્યપદ્ધતિમાં

અનુભવાયેલી કોઈપણ મુશ્કેલીઓને દૂર કરવા માટે બહુ દૂર સુધી સહાયક બને છે, કારણ કે હવે અધિકૃત પ્રતિનિધિ પોતાના પ્રતિનિધિત્વ હેઠળ આવેલા તમામ નાણાકીય કર્જદારોની તરફથી પોતાનો મત આપે છે. જો તેના પ્રતિનિધિત્વ હેઠળ આવેલા નાણાકીય કર્જદારોના મતહિસ્સામાંથી ૫૦% કરતાં વધુના મત દ્વારા લેવાયેલો નિર્ણય એવો હોય કે કોઈ નિશ્ચિત યોજના સ્વીકારવી કે નકારી કાઢવી, તો સ્પષ્ટ છે કે મતદાન કરનારાઓમાં લઘુમતીમાં રહેલા લોકો અને અન્ય તમામ હવે આ નિર્ણયથી બંધાયેલા રહેશે. જેમ અમે સ્વિસ રિબન્સ (ઉપરોક્ત) માં જણાવ્યું છે, પ્રયોગ કરવા માટે વિધાનમંડળને જરૂરી લવચીકતા અપાવવી જ જોઈએ. અમલ દરમિયાન ઊભી થતી નાનીમોટી અડચણો હંમેશા પછીથી ઉકેલી શકાય છે. તેથી, સંહિતાની કલમો ૨૧(૬અ) અને ૨૫અ માં સમાવવામાં આવેલી કાર્યપદ્ધતિ સંબંધિત જોગવાઈઓ સામેનો કોઈપણ પડકાર નામંજૂર કરવો જ જોઈએ.

‘વાચ્યને સીમિત અર્થમાં વાંચવા’નો સિદ્ધાંત

૫૬. અરજદારો તરફથી હાજર થયેલા અનેક વકીલોએ વૈકલ્પિક રજૂઆતો કરતાં જણાવ્યું હતું કે જો પડકારવામાં આવેલી જોગવાઈઓની સાંવિધાનિક માન્યતા જાળવવાની હોય, તો સંહિતામાં કરાયેલ સુધારાને એવી રીતે મર્યાદિત અર્થમાં વાંચવાની જરૂર છે કે જેથી તે અનુચ્છેદ ૧૪ અને ૧૯(૧) (જી) તથા ૩૦૦-એ સાથે સુસંગત બને. વિવિધ વકીલો દ્વારા આ

જોગવાઈઓને મર્યાદિત અર્થમાં વાંચવા અંગે જુદા જુદા સૂચનો આપવામાં આવ્યા. તેમાંથી કેટલાકના મત મુજબ, કલમ ૭ હેઠળની અરજી સ્વીકારવાનો આદેશ કરવામાં આવે તે પહેલાં, કોર્પોરેટ દેવાદારના તમામ નાણાકીય દેદારોને એનસીએલટી સમક્ષ બોલાવી શકાય જેથી એનસીએલટી તેમની મતો જાણી શકે. જો તેમનીમાંથી અત્યંત મોટો બહુમતી વર્ગ એવું કહે કે તેઓ સંહિતાની બહાર જ રહેવાનું પસંદ કરે છે, તો એકમાત્ર ફાળવણીધારક દ્વારા દાખલ કરાયેલ કલમ ૭ ની અરજી ફગાવી દેવી જોઈએ. અન્ય એક વિદ્વાન વકીલે જણાવ્યું કે એક નીચલી મર્યાદા હોવી જોઈએ, જેમાં પ્રકલ્પના કુલ ફાળવણીધારકોની સંખ્યામાંથી ઓછામાં ઓછા ૨૫% સુધી પહોંચ્યા બાદ જ તેઓ સંહિતા અમલમાં મૂકી શકે. અન્ય વિદ્વાન વકીલોએ સૂચવ્યું કે કલમ ૭ ની અરજીના તબક્કે એવી તપાસ કરવામાં આવે કે કોર્પોરેટ દેવાદાર અન્યથા યોગ્ય રીતે સંચાલિત છે અને દ્રવ્યક્ષમ છે કે નહીં; અને જો એવું હોય તો કલમ ૭ ની અરજી ફગાવી દેવી જોઈએ. અરજદારોમાંથી કેટલાક તરફથી હાજર થયેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ શ્રી જયંત ભૂષણે પણ સૂચવ્યું કે ફાળવણીધારકોને સંહિતા અમલમાં મૂકવાની છૂટ જ ન હોવી જોઈએ, પરંતુ જો સંહિતા અન્યથા અમલમાં મૂકાશે, તો તેઓ દેદારોની સમિતિના સભ્યો બની શકે જેથી તેઓને હિતાવહ એવા નિર્ણયો લઈ શકે. વધુમાં એવું પણ સૂચવવામાં આવ્યું કે ફાળવણીધારક દ્વારા સંહિતા અમલમાં મૂકાય તે પહેલાં રેરા હેઠળના સત્તાધિકારીઓ પાસેથી “ચૂક” અંગેનું નિષ્કર્ષ હોવું જોઈએ.

કાયદા માટે આ અજાણ્યું નથી, અને આ અદાલતે પોતે જ, અન્ય સંદર્ભમાં, એવું જણાવ્યું છે કે ભારતના ટેલિકોમ નિયમનકારી પ્રાધિકરણ દ્વારા અધિકારક્ષેત્ર સંબંધિત નિષ્કર્ષ પ્રથમ મેળવવું આવશ્યક છે, ત્યારબાદ જ ભારત આડકતરી સ્પર્ધા આયોગ ટેલિકોમ ક્ષેત્રમાં અયોગ્ય સ્પર્ધા અંગે નિષ્કર્ષ આપી શકે; અને આ હેતુ માટે કોમ્પિટિશન કમિશન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. ભારતી એરટેલ લિમિટેડ અને અન્ય, (૨૦૧૯) ૨ એસસીસી ૫૨૧, ઉપર આધાર મૂકવામાં આવ્યો હતો. આ બધા દલીલો વાસ્તવમાં એ અનુમાનના આધારે કરવામાં આવ્યા હતાં કે કેટલાક ફાળવણીધારકો, જેઓ હવે વ્યવહારથી પાછા ખેંચાઈ જઈ પોતાના પૈસાની પરત માંગતા હોય, કારણ કે કેટલાક પરિબળો તેમના માટે આંતરિક સ્વરૂપના હોઈ શકે, અથવા બજાર મંદી પામવાથી તેમણે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટમાં કરેલું રોકાણ નિષ્ફળ જાય અને તેમને વ્યવહારથી બહાર નીકળવું જરૂરી બને, તો તેઓ દુર્ભાવનાપૂર્વક સંહિતા અમલમાં મૂકી શકશે; અને તેથી, આ જોગવાઈઓને મર્યાદિત અર્થમાં વાંચવાથી એવો પ્રશ્ન ટાળી શકાય. આ ચુકાદામાં અગાઉ આ બધી દલીલોનું વિગતવાર ખંડન કરવામાં આવ્યું છે. ફાળવણીધારક દ્વારા કરવામાં આવેલી કલમ ૭ ની અરજીમાં, એનસીએલટીનું ‘સંતોષ’ સંપૂર્ણ જાગૃત દ્રષ્ટિ સાથે હશે – જેમ અમે ઉપર દર્શાવ્યું છે તેમ રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા દ્વારા ઉઠાવવામાં આવેલા ચુકિતસંગત બચાવોને એનસીએલટી અવગણશે નહીં. તેથી, આ

જોગવાઈઓમાંથી કોઈમાં પણ કંઈ ઉમેરવાની અથવા તેને મર્યાદિત અર્થમાં વાંચવાની કોઈ આવશ્યકતા નથી. તેમજ, સેલ્યુલર ઓપરેટર્સ એસોસિએશન ભારત વિ. ટ્રાઈ (૨૦૧૬) ૭ એસ.સી.સી. ૭૦૩ માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું હતું કે જ્યારે કોઈ જોગવાઈ નિશ્ચિત અને અસંદિગ્ધ ભાષામાં રચાયેલી હોય, ત્યારે સારા કારણ અને અંતઃકરણ સાથે સુસંગત હોય તો પણ, તેમાં ન તો સુધારો કરવો અનુમત્ય છે અને ન તો તેને વાંકી વાળવી અનુમત્ય છે. આ અદાલતે જણાવ્યું હતું:

“ ૫૦. પરંતુ એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે ઉપરોક્ત નિયમનનો સંકુચિત અર્થઘટન કરીને એવો અર્થ કરવો જોઈએ કે તે માત્ર ત્યારે જ લાગુ પડશે જ્યારે ભૂલ સેવા પ્રદાતાની હોય. અમને ભય છે કે કાયદાની દ્રષ્ટિએ એવો માર્ગ અમારા માટે ખુલ્લો નથી, કારણ કે આ બાબત સુસ્થાપિત છે કે સંકુચિત અર્થઘટનનો સિદ્ધાંત માત્ર ત્યારે જ લાગુ પડે છે જ્યારે કાયદા અથવા નિયમનમાં વપરાયેલા સામાન્ય શબ્દોને વિશેષ રીતે મર્યાદિત કરી શકાય જેથી કોઈ બંધારણીય અધિકારનો ભંગ ન થાય. આ બાબતનું શ્રેષ્ઠ ઉદાહરણ સંકુચિત અર્થઘટનના સિદ્ધાંત સાથે સંબંધિત પ્રારંભિક ચુકાદાઓમાંના એકમાં દર્શાવવામાં આવ્યું હતું, એટલે કે હિંદુ પુમન્સ રાઈટ્સ ટુ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૯૩૭, ઇન રે [હિંદુ પુમન્સ રાઈટ્સ ટુ પ્રોપર્ટી એક્ટ, ૧૯૩૭, ઇન રે , ૧૯૪૧ એસસીસી ઓનલાઈન એફસી ૩ : એઆઈઆર ૧૯૪૧ એફસી ૭૨] માં ફેડરલ અદાલતના ચુકાદામાં. તે

ચુકાદામાં હિંદુ પુમન્સ રાઈટ્સ ટુ પ્રોપર્ટી એક્ટની કલમ ૩ માં આવેલા “પ્રોપર્ટી” શબ્દનો સંકુચિત અર્થઘટન કરીને તેમાં કૃષિ જમીનનો સમાવેશ ન થાય એવો અર્થ કરાયો હતો, કારણ કે ગવર્નમેન્ટ ઓફ ઇન્ડિયા એક્ટ, ૧૯૩૫ હેઠળ તે કેન્દ્રિય વિધાનમંડળની સત્તાઓની બહાર આવતું હતું. આવું તેથી કરવામાં આવે છે કારણ કે એવું અનુમાન કરવામાં આવે છે કે વિધાનમંડળનો બંધારણીય મર્યાદાઓનું ઉલ્લંઘન કરવાનો ઇરાદો ન હતો. “પ્રોપર્ટી” શબ્દનો આ રીતે સંકુચિત અર્થઘટન કરતાં, ફેડરલ અદાલતે જણાવ્યું: (એસસીસી ઓનલાઈન એક્સી)

... જો સામાન્ય શબ્દોને વિધાનમંડળની સત્તાની હદમાં આવતા હેતુઓ સુધી મર્યાદિત કરવાથી કોઈ અધિનિયમમાં કશું જ ન બચે અથવા લગભગ કશું જ ન બચે, અથવા એવો અધિનિયમ ઊભો થાય જે સામાન્ય શબ્દોને વિશાળ અર્થ આપેલા અધિનિયમથી માત્ર પ્રમાણમાં જ નહીં પરંતુ સ્વરૂપમાં જ ભિન્ન હોય, તો સ્પષ્ટ છે કે સમગ્ર અધિનિયમને અમાન્ય ગણવો પડે, કારણ કે આવી પરિસ્થિતિમાં વિશ્વાસપૂર્વક એવું કહેવું અશક્ય છે કે વિધાનમંડળે પોતાના દ્વારા વપરાયેલા સામાન્ય શબ્દોનો અર્થ માત્ર વધુ સંકુચિત અર્થમાં જ કરવો એવો આશય રાખ્યો હતો: ઓનર્સ ઓફ એસએસ કાલિબિયા વિ. વિલ્સન [ઓનર્સ ઓફ એસએસ કાલિબિયા વિ. વિલ્સન , (૧૯૧૦) ૧૧ સીએલઆર ૬૮૯ (ઓસ્ટ)] , વેક્ચૂમ ઓઈલ કો. પ્લી. લિ. વિ.

ક્વીન્સલેન્ડ [વેક્ચૂમ ઓઈલ કો. પ્ટી. લિ. વિ. ક્વીન્સલેન્ડ , (૧૯૩૪) ૫૧ સીએલઆર ૬૭૭ (ઓસ્ટ)] , આર. વિ. કોમનવેલ્થ અદાલત ઓફ કન્સિલિયેશન એન્ડ આર્બિટ્રેશન, એક્સ પી વ્હાયબ્રો એન્ડ કો. [આર. વિ. કોમનવેલ્થ અદાલત ઓફ કન્સિલિયેશન એન્ડ આર્બિટ્રેશન, એક્સ પી વ્હાયબ્રો એન્ડ કો. , (૧૯૧૦) ૧૧ સીએલઆર ૧ (ઓસ્ટ)] અને બ્રિટિશ ઇમ્પિરિયલ ઓઈલ કો. લિ. વિ. ફેડરલ કમ્. ઓફ ટેક્ષેશન [બ્રિટિશ ઇમ્પિરિયલ ઓઈલ કો. લિ. વિ. ફેડરલ કમ્. ઓફ ટેક્ષેશન , (૧૯૨૫) ૩૫ સીએલઆર ૪૨૨ (ઓસ્ટ)] .

(મૂળમાં ભારોપણ)

૫૧. આ ચુકાદાનું અનુસરણ આ અદાલતની બંધારણીય ખંડપીઠે ડી.ટી.સી. વિ. મઝદૂર કોંગ્રેસ [ડી.ટી.સી. વિ. મઝદૂર કોંગ્રેસ , ૧૯૯૧ સપ્લી. (૧) એસ.સી.સી. ૬૦૦ : ૧૯૯૧ એસ.સી.સી. (એલ એન્ડ એસ) ૧૨૧૩] માં કર્યું હતું. તે કેસમાં એવો પ્રશ્ન ઉદ્ભવ્યો હતો કે કોઈ વિશિષ્ટ નિયમન, જે કોઈ સત્તાધિકારીને કોઈ કાયમી અને પુષ્ટિપ્રાપ્ત કર્મચારીની સેવા સમાપ્તિનો નોટિસ આપી તેની સેવાઓ સમાપ્ત કરવાની, અથવા એવો નોટિસ આપવાના બદલે ચૂકવણી કરીને, કોઈ કારણ દર્શાવ્યા વિના અને કર્મચારીને સાંભળવાની કોઈ તક આપ્યા વિના, તેની સેવા સમાપ્ત કરવાની સત્તા આપતું હોય, તેને અપીલક્ર્તાઓના મૂળભૂત અધિકારોનું ઉલ્લંઘન કરનાર કહી શકાય કે

નહીં. આ કેસની સુનાવણી કરનાર વિદ્વાન ન્યાયાધીશોમાંથી ચાર ન્યાયાધીશોએ, જેમાં માત્ર મુખ્ય ન્યાયાધીશે આ મુદ્દે અસહમતિ દર્શાવી હતી, એવો નિર્ણય કર્યો કે આ નિયમનને સંકુચિત અર્થમાં વાંચી શકાય તેમ નથી અને તેથી તેને અસંવિધાનિક ગણવું જ પડશે. આ મુદ્દા અંગે સાવંત, ન્યાયાધીશના મુખ્ય ચુકાદામાં, આ અદાલતે જણાવ્યું હતું: (એસ.સી.સી. પૃ. ૭૨૮-૨૯, પરા ૨૫૫)

૨૫૫ . આથી સ્પષ્ટ થાય છે કે સીમિત પરિસ્થિતિઓમાં વાંચીને સંકુચિત અર્થ આપવાના સિદ્ધાંત અથવા અધિનિયમનું પુનઃઘટન કરવાનો સિદ્ધાંત લાગુ પડી શકે છે. તેનો મૂળભૂત ઉપયોગ, પ્રથમ તો, કોઈ અધિનિયમને તેની અસંવિધાનિકતા ના આધાર પર રદ જાહેર થવાથી બચાવવા માટે થાય છે. આ તે સિદ્ધાંતનો વિસ્તૃત સ્વરૂપ છે કે જ્યાં બે અર્થઘટનો શક્ય હોય— જેમાંથી એક તેને સંવિધાનસંગત બનાવે અને બીજું તેને અસંવિધાનિક બનાવે, ત્યાં પ્રથમ અર્થઘટનને પ્રાધાન્ય આપવું જોઈએ. અસંવિધાનિકતા અથવા તો વિધાનમંડળની તે અધિનિયમ ઘડવાની અસમર્થતા પરથી ઊભી થઈ શકે છે અથવા તો સંવિધાનની કોઈ જોગવાઈના તેના ઉદ્દંઘન પરથી ઊભી થઈ શકે છે. બીજી પરિસ્થિતિ, જેમાં આ સિદ્ધાંતનો આશ્રય લેવાય છે, એ છે કે જ્યાં અધિનિયમની જોગવાઈઓ અસ્પષ્ટ અને સંદિગ્ધ હોય અને અધિનિયમના હેતુ, જે પરિપ્રેક્ષ્યમાં તે જોગવાઈ આવેલ છે અને જે હેતુસર તે બનાવવામાં આવી છે, તેમાંથી

વિધાનમંડળનો આશય જાણી શકાતો હોય. જો કે, જ્યારે જોગવાઈ નિશ્ચિત અને અસંદિગ્ધ ભાષામાં રચાયેલ હોય અને તેનો આશય સ્પષ્ટ હોય, ત્યારે ભલે એવું પુનઃઘટન ચુકિત તથા અંતરાત્મા સાથે સુસંગત હોય, તો પણ તેને સુધારવું કે વાળવું, બંને અનુમત્ય નથી. આવી પરિસ્થિતિમાં અદાલત માટે અધિનિયમને ફરીથી ઘડવું શક્ય નથી. તેનું એકમાત્ર કર્તવ્ય તેને રદ કરવાનું છે અને જો વિધાનમંડળ ઈચ્છે તો તેમાં સુધારો કરવો તે તેના પર છોડવાનું છે. વધુમાં, જો અદાલતો દ્વારા અધિનિયમનું પુનઃઘટન તેના તર્કવિરુદ્ધિરૂપ પરિવર્તન તરફ દોરી જાય, તો એવો માર્ગ અતિ કાળજીપૂર્વક ટાળવો જોઈએ. વધુ એક એવી પરિસ્થિતિ, જેમાં આ સિદ્ધાંતનો ક્યારેય ઉપયોગ થઈ શકતો નથી, એ છે કે જ્યાં અધિનિયમમાં વ્યાપક ઉમેરાઓ અને કાપછાંટની આવશ્યકતા હોય. આવો પ્રયત્ન કરવો માત્ર અદાલતના કર્તવ્યનો ભાગ નથી એટલું જ નહીં, પરંતુ એવું કરવું તેની અધિકારક્ષેત્રની બહારનું છે.

(મૂળમાં ભાર મૂકાયેલ)

૫૭. સુધારા અધિનિયમને બંધારણીય રીતે માન્ય ઠરાવવામાં આવેલ હોવા અને તેની ભાષા સ્પષ્ટ તથા નિર્વિવાદ હોવા અંગેના તથ્યને ધ્યાનમાં લેતા, અરજદારોની એવી દલીલો સ્વીકારવી શક્ય નથી કે જેમના દ્વારા સૂચવેલ રીતે સુધારા અધિનિયમની સ્પષ્ટ જોગવાઈઓને મર્યાદિત અર્થમાં વાંચવામાં આવે.

સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) નું અર્થઘટન

૫૮. કોડની કલમ ૫(૮)(એફ) આ ચુકાદાની શરૂઆતમાં ઉદ્ધૃત કરવામાં આવી છે. અરજદારઓ તરફથી વિદ્વાન વકીલ દ્વારા જે દલીલ કરવામાં આવી છે તે એવી છે કે કલમ ૫(૮)(એફ), મૂળરૂપે જેમ અસ્તિત્વમાં હતી, તે એક સર્વગ્રાહી જોગવાઈ છે, જેને ‘નોસ્થિતુર અ સોસિયિસ’ના સિદ્ધાંત મુજબ વાંચવી આવશ્યક છે, અને જો તેમ વાંચવામાં આવે, તો ઉપકલમ (એફ) એ આ જોગવાઈની અન્ય કલમોમાંથી પોતાનો અર્થ અને સ્વરૂપ ગ્રહણ કરવો જોઈએ, અને તે બધી જ કલમો દર્શાવે છે કે “નાણાકીય દેવું” માટેનું અનિવાર્ય તત્ત્વ એ છે કે વ્યાજ સાથે અથવા વ્યાજ વિના આપવામાં આવેલ નાણાંનું ઋણ હોય, જે બાદમાં નાણાંરૂપે જ પરત કરવામાં આવવાનું હોય. અરજદારઓ માટેના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, આ બાબત કલમ ૫(૮)નું સરસરી વાચન કરતાં પણ સ્પષ્ટ થાય છે. બીજું, અરજદારઓ માટેના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, કોઈપણ રીતે કલ્પના કરીને પણ રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળનો ફાળવણીધારક, કલમ ૫(૮)(એફ)માં, મૂળરૂપે જેમ તે હતી, તેમાં આવરી શકાતો નથી અને તેથી સ્પષ્ટીકરણને આગલી અસરથી, અર્થાત માત્ર સુધારા અધિનિયમની તારીખથી અને ત્યારબાદથી જ, વાંચવું આવશ્યક બને. સામાન્ય રીતે કાનૂની કલ્પિત માન્યતાઓના પ્રભાવ વિષે અને કલમને જોડાયેલા સ્પષ્ટીકરણના કાર્ય વિષે અનેક ઉપદલીલો કરવામાં આવી હતી. હવે આપણે આ બધી દલીલો પર વિચાર કરીએ.

૫૯. સૌપ્રથમ અને મુખ્યત્વે, નાણાકીય ઋણની વ્યાખ્યા “ઋણ” તરીકે કરવામાં આવી છે. “ઋણ” ની વ્યાખ્યા સંહિતાની કલમ ૩(૧૧) દ્વારા નીચે મુજબ આપવામાં આવી છે: “ ૩. વ્યાખ્યાઓ.- આ સંહિતામાં, જો પ્રસંગથી અન્યથા જરૂરી ન હોય, તો –

XXX XXXXXX

(૧૧) “દેવું” એ કોઈપણ વ્યક્તિ પાસેથી બાકી થતી દાવા સંબંધિત જવાબદારી અથવા બાધ્યતા અર્થાત્તે છે અને તેમાં નાણાકીય દેવું તથા પરિચાલન દેવુંનો સમાવેશ થાય છે;

આ વ્યાખ્યા ક્રમશઃ આપણને સંહિતાની કલમ ૩(૬) માં “દાવો” અને કલમ ૩(૧૨) માં “ચૂક” ની વ્યાખ્યા તરફ દોરી જાય છે, જે નીચે મુજબ છે: “(૬) “દાવો” નો અર્થ થાય છે—

(એ) ચુકવણી મેળવવાનો અધિકાર, ભલે એવો અધિકાર ચુકાદામાં રૂપાંતરિત થયો હોય કે ન થયો હોય, નિશ્ચિત, વિવાદિત, અવિવાદિત, કાનૂની, સમન્યાયસંગત, સુરક્ષિત અથવા અસુરક્ષિત હોય;

(બી) હાલ અમલમાં રહેલા કોઈપણ કાયદા હેઠળ કરારના ભંગ માટેના ઉપચારનો અધિકાર, જો એવો ભંગ ચુકવણી મેળવવાના અધિકારને જન્મ આપે, તો એવો અધિકાર ચુકાદામાં રૂપાંતરિત થયો હોય કે ન થયો હોય, નિશ્ચિત હોય કે અનિશ્ચિત, પરિપક્વ હોય કે અપરિપક્વ, વિવાદિત હોય કે અવિવાદિત, સુરક્ષિત હોય કે અસુરક્ષિત;

XXX XXXXXX

(૧૨) “ચૂક” નો અર્થ એવો થાય છે કે જ્યારે દેવાની રકમની કિસ્તનો સંપૂર્ણ અથવા કોઈ ભાગ બાકી અને ચુકવવાપાત્ર બની ગયો હોય અને સંબંધિત પરિસ્થિતિ મુજબ દેવેદોર અથવા કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા તેની ચૂકવણી કરવામાં આવી ન હોય;”

૬૦. તેથી, “દેવું” બનવા માટે, કોઈપણ વ્યક્તિ પાસેથી બાકી થતી “દાવો” સંબંધિત કોઈ જવાબદારી અથવા બાધ્યતા હોવી જોઈએ. ત્યારબાદ “દાવો”નો અર્થ, એક તો ચુકવણીનો અધિકાર, અથવા કરારના ભંગમાંથી ઉદ્ભવતો ચુકવણીનો અધિકાર એવો થાય છે, અને એવો દાવો, એવો ચુકવણીનો અધિકાર ચુકાદામાં રૂપાંતરિત થયો હોય કે ન થયો હોય, તે છતાં કરી શકાય છે. ત્યારપછી “ડિફોલ્ટ” આવે છે, જેનો અર્થ એવો થાય છે કે જ્યારે દેવું સંપૂર્ણપણે અથવા તેનો કોઈ ભાગ બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર બની ગયો હોય અને કોર્પોરેટ દેવાદાર દ્વારા તેનું ચૂકવણું કરવામાં આવ્યું ન હોય, ત્યારે દેવાની અચુકવણી. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલે યુનિયન ઓફ ઇન્ડિયા વિ. રમણ આચર્ન ફાઉન્ડ્રી (૧૯૭૪) ૨ એસ.સી.સી. ૨૩૧ ના ચુકાદા પર આધાર રાખ્યો હતો, અને ખાસ કરીને નીચે મુજબનો વાક્યભાગ ખૂબ જ ભારપૂર્વક ઉલ્લેખ્યો હતો:

૧૧. ...હવે કાયદો સુસ્થાપિત છે કે અપૂર્વનિર્ધારિત નુકસાનભરપાઈ માટેનો દાવો, જવાબદારીનું અધિનિર્ણય ન થાય અને અદાલત અથવા

અન્ય વિવાદનિવારક સત્તાધિકારીના હુકમનામા અથવા આદેશ દ્વારા
નુકસાનભરપાઈનું મૂલ્યાંકન ન થાય ત્યાં સુધી, દેવું ઊભું કરતો નથી.

રમણ આચર્ન ફાઉન્ડ્રી (ઉપરોક્ત) જેવા ચુકાદાઓને દૂર કરવા માટે જ
“દાવો” ની વ્યાખ્યા એ રીતે કરવામાં આવી છે કે તેનો અર્થ ચુકવણી મેળવવાનો
અધિકાર અથવા કરારભંગ માટે ઉપાય મેળવવાનો અધિકાર એવો થાય છે, ભલે
એવો અધિકાર ચુકાદામાં રૂપાંતરિત થયો હોય કે ન થયો હોય. તેથી, જે વાત
સ્પષ્ટ થાય છે તે એ છે કે દેવું એ ચુકવણી મેળવવાના અધિકાર સંદર્ભે
જવાબદારી અથવા બાધ્યતા છે, ભલે તે કરારભંગમાંથી ઉત્પન્ન થતું હોય, અને
ભલે જણાવેલ ભંગ અંગે કોઈ નિરાકરણ થયેલ ન હોય તથા તેના અનુસંધાને
કોઈ ચુકાદો, ડિક્રી અથવા આદેશ આપવામાં આવેલ ન હોય, તથાપિ તે કોઈપણ
વ્યક્તિ પાસેથી બાકી હોય તેવી રકમ છે. “ચુકવણી” શબ્દપ્રયોગ પણ એવો છે
કે જે પૂરતો લવચીક છે અને તેમાં “વળતર” નો પણ સમાવેશ થાય છે, તેમજ
તેમાં પરતચુકવણીનો પણ સમાવેશ થાય છે. આ હેતુસર, હિમાચલ પ્રદેશ
હાઉસિંગ એન્ડ અર્બન ડેવલપમેન્ટ ઓથોરિટી અને અન્ય વિ. રણજિત સિંહ
રાણા (૨૦૧૨) ૪ એસ.સી.સી. ૫૦૫ (ત્યાંના પરિષદ ૧૩ અને ૧૪ ખાતે)
જોવો, જેમાં વેબ્સ્ટર્સ કોમ્પ્રિહેન્સિવ ડિક્શનરી (ઇન્ટરનેશનલ એડિશન) ખંડ ૨
અને પી. રમાનાથ અર્ચર દ્વારા લૉ લેક્સિકોન (૨મી આવૃત્તિ, પુનર્મુદ્રણ) નો
ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

૬૧. ત્યારબાદ કલમ ૫(૮) માં “વિત્તીય દેવું” ની વ્યાખ્યા આગળ એવું કહે છે કે “દેવું” નાણાંના સમય મૂલ્ય માટેના પ્રતિફળના બદલામાં “ચૂકવાયેલું” હોવું જોઈએ. “ચૂકવણી” ની વ્યાખ્યા બ્લેક્સ લો ડિક્શનરી (૧૦મી આવૃત્તિ) માં નીચે મુજબ કરવામાં આવી છે:

૧. નાણાંની ચૂકવણી કરવાની ક્રિયા, સામાન્ય રીતે કોઈ નિધિમાંથી અથવા દેવું કે ચૂકવવાપાત્ર હિસાબના સમાધાનરૂપે. ૨. આ રીતે ચૂકવવામાં આવેલી રકમ; કોઈ નિશ્ચિત હેતુ માટે આપવામાં આવેલી નાણાંની રકમ.

વર્તમાન પરિસ્થિતિમાં, તે સ્પષ્ટ છે કે “વિતરણ કરવું” આ અભિવ્યક્તિનો અર્થ એવો થાય કે ફાળવણીધારક દ્વારા તે વિશિષ્ટ હેતુ માટે સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તાને હસ્તાંતરણ ચૂકવણી કરવી, જેથી તે સ્થાવર મિલકત યોજનાને નાણાં પૂરા પાડી શકાય જેમાં ફાળવણીધારકને ફ્લેટ/એપાર્ટમેન્ટ ફાળવવાનો હોય. “વિતરિત” આ અભિવ્યક્તિનો અર્થ એવા નાણાં થાય છે, જે “નાણાંના સમય-મૂલ્ય” માટેના પ્રતિફળ સામે ચૂકવવામાં આવ્યા હોય. સંક્ષેપમાં, “વિતરણ” નાણાંરૂપ હોવું જ જોઈએ અને તે “નાણાંના સમય-મૂલ્ય” માટેના પ્રતિફળ સામે હોવું જ જોઈએ, એટલે કે તેનો અર્થ એવો થાય છે કે આવા નાણાં હવે ધિરાણદાતાની પાસે રહ્યા નથી, પરંતુ ધિરાણલેનારની પાસે છે, જે પછી તે નાણાંનો ઉપયોગ કરે છે. આટલા સુધી, તે સ્પષ્ટ છે કે ફાળવણીધારક

સ્થાવર મિલકત યોજનાના બાંધકામ તરફ કરવામાં આવેલી અગ્રિમ ચુકવણીઓના સ્વરૂપમાં નાણાં “વિતરિત કરે છે”. અમને થોમસ પી. ફિચ દ્વારા રચિત ‘ડિક્શનરી ઓફ બેઝિંગ ટર્મ્સ’ (દ્વિતીય આવૃત્તિ) દર્શાવવામાં આવી હતી, જેમાં “નાણાંના સમય-મૂલ્ય” ની વ્યાખ્યા આ પ્રમાણે કરવામાં આવી હતી: “વર્તમાન મૂલ્ય: આજના દિવસે કોઈ નિર્દિષ્ટ ભાવિ તારીખે બાકી થનાર અને ચૂકવવાપાત્ર ચુકવણી અથવા ચુકવણીઓની શ્રેણીના મૂલ્યને છૂટ દરના ચક્રવર્ધી વ્યાજદરથી ઘટાડીને ગણવામાં આવેલ આજનો મૂલ્ય. તેને નાણાંનું સમય-મૂલ્ય પણ કહેવામાં આવે છે. સમયગાળા દરમિયાન પ્રાપ્ત થનારી અથવા બચતરૂપે રહેનારી રોકડ પ્રવાહોની શ્રેણીનું આજનું મૂલ્ય, તે રોકડ પ્રવાહોની કુલ રકમ કરતાં ઓછી કિંમત ધરાવે છે. વર્તમાન મૂલ્ય આધારિત હિસાબી પદ્ધતિનો ઉપયોગ છૂટ આપવામાં આવેલા રોકડ પ્રવાહના વિશ્લેષણમાં વ્યાપકપણે થાય છે.”

આ નાણાંના સમયમૂલ્યના પ્રતિક્ષણના વિરોધમાં છે તે બાબત પણ સ્પષ્ટ થાય છે, કારણ કે જે નાણાં “ચૂકવવામાં” આવ્યા છે તે હવે ફાળવણીધારક પાસે રહ્યા નથી, પરંતુ, હમણાં જ જણાવ્યા મુજબ, તે રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા પાસે છે, જે કાયદેસર રીતે પ્રકલ્પના બાંધકામમાં તેનો ઉપયોગ કર્યા બાદ ફાળવણીધારકને નાણાંનું સમકક્ષ પરત આપવા બાધ્ય છે, અને ફાળવણીધારકના દૃષ્ટિકોણે તે ડિસ્કાઉન્ટેડ મૂલ્ય પર છે (એ અર્થમાં કે

ફાળવણીધારકને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટની અંતિમ કિંમત માટે સીધી ચુકવણી કરવી પડત, તેની સરખામણીએ હમાઓરૂપે ઓછી રકમ ચૂકવવાની રહે છે).

૬૨. શ્રી કૃષ્ણન વેણુગોપાલે અમને સ્લોટર એન્ડ મે દ્વારા એલ.એમ.એ.ના ઇન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ એગ્રીમેન્ટ્સ માટેની એ.સી.ટી. બોરોઅર્સ ગાઈડ (પાંચમી આવૃત્તિ, ૨૦૧૭) રજૂ કરી. આ પુસ્તકમાં “નાણાકીય ઋણબાધ્યતા” ની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ આપવામાં આવી છે:

“ નાણાકીય ઋણબાધ્યતાની વ્યાખ્યા (ઇન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ કરારો)

“નાણાકીય ઋણબાધ્યતા” નો અર્થ નીચે મુજબ માટે અથવા તેના સંબંધમાં રહેલી કોઈપણ ઋણબાધ્યતા થાય છે:

(એ) ઉધાર લેવામાં આવેલી રકમો;

(બી) કોઈપણ સ્વીકાર ક્રેડિટ સુવિધા હેઠળ સ્વીકાર દ્વારા ઉપાડવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ અથવા તેના નિરૂપિત સ્વરૂપના સમકક્ષ;

(સી) નોટ ખરીદી સુવિધા અનુસાર ઉપાડવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ અથવા બોન્ડ, નોટો, ડિબેન્યુરો, લોન સ્ટોક અથવા તે સમાન કોઈપણ સાધનના જારીકરણથી ઉપાડવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ;

(ડી) કોઈપણ લીઝ અથવા હાયર પર્યેઝ કરાર સંબંધિત કોઈપણ જવાબદારીની રકમ, જેનો હિસાબ જીએએપી અનુસાર બેલેન્સ શીટની જવાબદારી તરીકે કરવામાં આવતો હોય [(એવી કોઈપણ જવાબદારી

સિવાય કે જે લીઝ અથવા હાયર પર્યેઝ કરાર સંબંધિત હોય અને જેનો જીએએપી અનુસાર, [૧ જાન્યુઆરી ૨૦૧૯ પહેલાં] / [[] પહેલાં] / [] અમલમાં રહેલા જીએએપી મુજબ, ઓપરેટિંગ લીઝ તરીકે હિસાબ કરવામાં આવ્યો હોય)];

(ઈ) વેચવામાં આવેલી અથવા ડિસ્કાઉન્ટ કરવામાં આવેલી પ્રાપ્ય રકમો (તેવી કોઈપણ પ્રાપ્ય રકમો સિવાય કે જે હદ સુધી તે નોન-રિકોર્સ આધાર પર વેચવામાં આવી હોય);

(એફ) એવી કોઈપણ અન્ય વ્યવહાર હેઠળ ઉઠાવવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ (જેમાં આ વ્યાખ્યાના અન્ય કોઈપણ પરિચ્છેદમાં ઉલ્લેખિત ન હોય તેવી જાતની કોઈપણ આગોતરી વેચાણ અથવા ખરીદીની સંધિનો સમાવેશ થાય છે) જેને ધિરાણનો વ્યાપારી પ્રભાવ હોય;

(જી) કોઈપણ દર અથવા કિંમતે થતા ઉતાર-ચઢાવ સામે રક્ષણ મેળવવા અથવા તેમાંથી લાભ મેળવવા અંગે સંબંધિત રીતે કરવામાં આવેલ કોઈપણ વ્યુત્પન્ન વ્યવહાર (અને, કોઈપણ વ્યુત્પન્ન વ્યવહારનું મૂલ્ય ગણતરી કરતી વખતે, માત્ર બજાર મૂલ્યાંકિત મૂલ્ય જ (અથવા, જો તે વ્યુત્પન્ન વ્યવહારના સમાપન અથવા બંધ-નિપટારા પરિણામે કોઈ વાસ્તવિક રકમ ચુકવાપાત્ર બને, તો તે રકમ) ધ્યાનમાં લેવામાં આવશે);

(એચ) બેંક અથવા નાણાકીય સંસ્થા દ્વારા જારી કરાયેલ ગેરંટી, વળતર, બોન્ડ, સ્ટેન્ડબાય અથવા દસ્તાવેજી લેટર ઓફ ક્રેડિટ અથવા અન્ય

કોઈ દસ્તાવેજના સંબંધમાં કોઈપણ પ્રતિવળતર આપવાની જવાબદારી;અને

(૧) ઉપરોક્ત ફકરા (એ) થી (એચ) માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ મુદ્દા માટેની કોઈપણ ગેરંટી અથવા વળતરબાંહેધરીના સંદર્ભમાં કોઈપણ જવાબદારીની રકમ."

૬૩. કલમ ૫(૮) ની સાથે તુલના કરતાં, એ સ્પષ્ટ થાય છે કે કલમ ૫(૮) નું ઉદ્ભવસ્થાન "વિત્તીય દેણદારી" ની તે વ્યાખ્યા જણાય છે, જે ઈન્વેસ્ટમેન્ટ ગ્રેડ એગ્રીમેન્ટ્સના હેતુઓ માટે સમાવવામાં આવી છે. શ્રી વેણુગોપાલે દલીલ કરી હતી કે ડેરિવેટિવ વ્યવહારોના સંબંધમાં પણ એ સ્પષ્ટ છે કે માત્ર નાણાં જ નાણાંના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે આપવામાં આવે છે, અને "બોરોઅર્સ" તથા "લેન્ડર" વચ્ચેનો શુદ્ધ વેચાણ કરારરૂપ વ્યવહાર કલમ ૫(૮) માં ઉલ્લેખિત કોઈપણ શ્રેણીમાં આવતો હોવાનું કદી કહી શકાય નહીં. તેમણે સ્લોટર એન્ડ મેના પુસ્તકમાંથી લીધેલા અત્રે નીચે ઉદ્ધૃત અંશ પર ઘનિષ્ઠ આધાર મૂક્યો હતો:

ઉધાર લેવાની "વાણિજ્યિક અસર" ધરાવતી રીતે ઊભી કરવામાં આવેલી કોઈપણ રકમ

વ્યવહારોની વિશાળ શ્રેણી ફકરા (એફ) હેઠળ આવરી લેવામાં આવી શકે છે, જેમાં ઉદાહરણરૂપે ચલણની આગોતરી ખરીદી અને વેચાણ તથા રીપો કરારોનો સમાવેશ થાય છે. શરતી અને ઉધાર વેચાણની

વ્યવસ્થાઓ પણ અહીં આવરી શકાય છે, જેમ કે કેટલાક પરિતોષ્ય શેરો પણ આવરી શકાય છે. આ ઉપખંડનો ચોક્કસ વ્યાપ અનિશ્ચિત હોઈ શકે છે. આદર્શ રીતે, ઉધાર લેનારના દૃષ્ટિકોણથી, જો “નાણાકીય ઋણબાધકતા” માં દેવાની વધારાની શ્રેણીઓનો સમાવેશ થવો જોઈએ, તો તેનું વિશિષ્ટ રીતે વર્ણન કરવું જોઈએ અને આ સર્વસમાવેશક ફરો કાઢી નાખવો જોઈએ. થોડા સશક્ત ઉધાર લેનારાઓ એવી સ્થિતિ હાંસલ કરે છે. જોકે, મોટા ભાગના ઉધાર લેનારાઓને આ “સર્વસમાવેશક” જોગવાઈ સ્વીકારવી પડે છે અને તેથી તેમને વિચારવું પડશે કે તેમની કઈ જવાબદારીઓ તેના હેઠળ આવરી લેવામાં આવી શકે છે, તથા શું ચોક્કસ અપવર્જનો આવશ્યક થઈ શકે.”

૬૪. શ્રી વેણુગોપાલે અમને જે વાંચી સંભળાવ્યું છે તેમાંથી એટલું સ્પષ્ટ થાય છે કે પરિછેદ (એફ) હેઠળ વ્યવહારોનો વિશાળ વ્યાપ આવરી લેવાયો છે અને પરિછેદ (એફ) નો ચોક્કસ વ્યાપ અનિશ્ચિત છે. સમાન રીતે, પરિછેદ (એફ) એક “સર્વગ્રાહી” જોગવાઈ હોવાનું જણાય છે, જે વાસ્તવમાં અવશિષ્ટ સ્વરૂપની છે, અને જેમાં એવા વ્યવહારોનો પણ સમાવેશ થઈ જાય છે, જે હકીકતમાં કલમ ૫(૮) ની અન્ય કોઈ ઉપકલમ હેઠળ આવતા નથી.

૬૫. હવે કલમ ૫(૮)(એફ) ની ચોક્કસ ભાષા તરફ આવીએ. સર્વપ્રથમ, આ ઉપકલમ અવશિષ્ટ જોગવાઈ હોવાનું અને તેની પ્રકૃતિ “તમામને આવરી લેતી” હોવાનું જણાય છે. આ બાબત “કોઈપણ રકમ” અને

“કોઈપણ અન્ય વ્યવહાર” શબ્દોથી સ્પષ્ટ થાય છે, જેનો અર્થ એ થાય છે કે અન્ય કોઈપણ કલમો હેઠળ આવરી લેવામાં ન આવેલ “વ્યવહારો” હેઠળ “ઉભી કરવામાં આવેલી” રકમો, જો તેમનો વ્યાપારી પ્રભાવ ઉધાર જેવો હોય, તો તે નાણાકીય ઋણ ગણાશે. “વ્યવહાર” શબ્દપ્રયોગની વ્યાખ્યા સંહિતાની કલમ ૩(૩૩) દ્વારા નીચે મુજબ આપવામાં આવી છે:

(૩૩) “વ્યવહાર” માં કોર્પોરેટ દેવાદાર પાસેથી અથવા તેના તરફ અસ્કયામતો, અથવા નાણાં, માલ અથવા સેવાઓના હસ્તાંતરણ માટેનું લેખિત કરાર અથવા વ્યવસ્થા સમાવેશ પામે છે;

જેમ વિદ્વાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલે યોગ્ય રીતે દલીલ કરી છે, તેમ “કોઈપણ અન્ય વ્યવહાર” અભિવ્યક્તિમાં કોર્પોરેટ દેવાદારને નાણાંના હસ્તાંતરણ માટેની લેખિત વ્યવસ્થાનો સમાવેશ થાય છે અને તેથી જ્યારે ફાળવણીધારકો બાંધકામના વિવિધ તબક્કાઓએ હતાઓ ચૂકવે છે, ત્યારે તેઓ પોતે જ પ્રકલ્પને આંશિક રીતે અથવા સંપૂર્ણ રીતે નાણાકીય સહાય પૂરી પાડે છે એવી સ્થાવર મિલકત વિકાસકર્તાઓને કરવામાં આવેલી નાણાકીય વ્યવસ્થાનો પ્રકાર પણ તેમાં સ્પષ્ટપણે સમાવેશ પામે છે.

૬૬. આથી, કલમ ૫(૮) ની ઉપકલમ (એફ) ને આ રીતે વાંચવામાં આવે તો તેનાં અંતર્ગત એવા વ્યવહારો હેઠળ ઉઠાવવામાં આવેલી રકમો પણ આવરી લેવામાં આવશે, જે અનિવાર્ય રીતે ઋણ વ્યવહારો ન હોય, જો સુધી તેમનો વાણિજ્યિક પ્રભાવ ઉધાર તરીકેનો હોય. “બોરો” શબ્દપ્રયોગનો અર્થ

અને “કમર્શિયલ” શબ્દપ્રયોગનો અર્થ સમજાવવા માટે અમને કોલિન્સ ઇંગ્લિશ ડિક્શનરી એન્ડ થેસોરસ (સેકન્ડ એડિશન, ૨૦૦૦) નો સંદર્ભ અપાયો હતો. તે નીચે દર્શાવવામાં આવે છે:

ઉછીનું લેવું– ક્રિયા ૧. તાત્કાલિક ઉપયોગ માટે ઉધાર પર (કોઈ વસ્તુ, જેમ કે પૈસા) મેળવવું અથવા પ્રાપ્ત કરવું, અને તેને, અથવા તેના સમકક્ષ કંઈક, ધિરાણદાતાને પરત આપવાનો ઇરાદો રાખવો. ૨. અન્ય સ્ત્રોતમાંથી (વિચારો, શબ્દો વગેરે) અપનાવવું; પોતાને લગતું કરી લેવું. ૩. પ્રમાણભૂત નથી. ઉછીનું આપવું. ૪. (અકર્મક) ગોલ્ફ. બોલને છિદ્ર તરફ જતાં સીધા માર્ગના ઊંચાણવાળા ભાગે પટ કરવો: ખાતરી કરો કે તમે પૂરતું ઉછીનું લો.

xxx xxxxxx

“વાણિજ્યિક. –વિશેષણ ૧. વાણિજ્યનું અથવા વાણિજ્યમાં રોકાયેલ. ૨. જાહેરાતકર્તા દ્વારા પ્રાયોજિત અથવા તેના દ્વારા ચૂકવણી કરાયેલ: વાણિજ્યિક ટેલિવિઝન. ૩. નફાને મુખ્ય હેતુ તરીકે ધરાવતું: વાણિજ્યિક સંગીત. ૪. (રાસાયણિક પદાર્થો વગેરે અંગે) અશોધિત અને ઉદ્યોગમાં ઉપયોગ માટે મોટા પાયે ઉત્પન્ન કરવામાં આવેલ.

૫. રેડિયો અથવા ટેલિવિઝન પર વ્યાવસાયિક રીતે પ્રાયોજિત જાહેરાત.”

૬૭. આ વ્યાખ્યાઓના અવલોકનથી જણાશે કે અરજદારો એ કહેવામાં ભલે યોગ્ય હોઈ શકે કે “ઉછીનું લેવું” એ તાત્કાલિક ઉપયોગ માટે નાણાંની

લોન છે, છતાં તેઓ આ કહેવામાં અનિવાર્ય રીતે યોગ્ય નથી કે વ્યવહારનો અંત નાણાં ધિરાણદાતાને પરત આપવામાં જ થવો જોઈએ. “ઉછીનું લેવું” શબ્દપ્રયોગ એટલો વ્યાપક છે કે તેમાં ઘરખરીદદારો દ્વારા રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તાને “તાત્કાલિક ઉપયોગ” માટે, અર્થાત બાંધકામ પ્રકલ્પમાં ઉપયોગ માટે, આપવામાં આવેલ એડવાન્સનો પણ સમાવેશ થાય છે, જો કરારમાં એવો અભિપ્રાય રહેલો હોય કે ઘરખરીદદારોને નાણાંના બદલામાં “તેના સમકક્ષ કંઈક” પરત આપવામાં આવશે. આ મુદ્દાઓમાં એ “સમકક્ષ કંઈક” સ્પષ્ટપણે ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ છે. “વાણિજ્યિક અસર” શબ્દપ્રયોગ પણ મહત્વનો છે. “વાણિજ્યિક” શબ્દનો સામાન્ય અર્થ એવો થાય કે મુખ્ય હેતુ નફો ધરાવતા વ્યવહારો. તેથી, આ તમામ તંતુઓને એકત્ર કરીને જોવામાં આવે તો, જ્યાં સુધી કોઈ રકમ રિયલ એસ્ટેટ કરાર હેઠળ “એકત્રિત” કરવામાં આવે છે, અને તે મુખ્ય હેતુ તરીકે નફા માટે કરવામાં આવે છે, ત્યાં સુધી એવી રકમ ધારા ૫(૮)(એફ) ની પરિધિમાં આવરી લેવાશે, કારણ કે વિકાસકર્તા અને ઘરખરીદદાર વચ્ચેનો વેચાણ કરાર ઉછીનાની “વાણિજ્યિક અસર” ધરાવશે; એ અર્થમાં કે તાત્કાલિક ઉપયોગ માટે નાણાં અગાઉથી ચૂકવવામાં આવે છે જેથી ધિરાણદાતાને બદલામાં ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ પરત આપવામાં આવે. બન્ને પક્ષોના તેમાં “વાણિજ્યિક” હિતો રહેલા છે — રિયલ એસ્ટેટ વિકાસકર્તા અપાર્ટમેન્ટના વેચાણ પરથી નફો કમાવવા ઈચ્છે છે, અને ફ્લેટ/અપાર્ટમેન્ટ ખરીદનાર અપાર્ટમેન્ટના વેચાણથી લાભ મેળવે છે. આ

રીતે અર્થઘટન કરતાં, એવું કહેવામાં કોઈ મુશ્કેલી રહી શકે નહીં કે રિયલ એસ્ટેટ પ્રકલ્પો હેઠળ ફાળવણીધારકો પાસેથી એકત્રિત કરાયેલ રકમો, હકીકતમાં, સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ઉમેરવામાં આવેલ સ્પષ્ટીકરણનો આશરો લીધા વિના પણ, ધારા ૫(૮)(એફ) ની પરિધિમાં આવરી લેવાય છે.

૬૮. જોકે, ડૉ. સિંઘવીએ નવેમ્બર, ૨૦૧૫ ની દેવાળિયા કાનૂન સુધારણા સમિતિના અહેવાલ પર અને ખાસ કરીને ‘બોક્સ ૫.૨ – આઈ.આર.પી. માટે પ્રારંભિક કારણ’ ના પરિચ્છેદ ૩ પર જોરદાર આધાર મૂક્યો, જેમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે નાણાકીય લેણદારો એવા વ્યક્તિઓ છે, જ્યાં દેવાદાર પ્રત્યેની જવાબદારી “માત્ર” નાણાકીય વ્યવહારમાંથી ઊભી થાય છે. સમિતિનો આ અહેવાલ, જેના પરિણામે સંહિતાનું અધિનિયમન થયું, સંહિતાની જોગવાઈઓને સમજવામાં એક મહત્વપૂર્ણ માર્ગદર્શક છે. પરંતુ, જ્યાં સંહિતાની જોગવાઈઓ, સંહિતાના હેતુઓના પ્રકાશમાં અર્થઘટન કરતાં, સ્પષ્ટ છે, ત્યાં વિશાળ અહેવાલમાંથી એક શબ્દ ઉપાડી એ સૂચવવાનો પ્રયાસ કે તમામ નાણાકીય લેણદારો માટે એવા દેવાદારો હોવા જોઈએ કે જેઓ માત્ર નાણાકીય વ્યવહારોથી જ નાણાં બાકી રાખતા હોય, તે સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) ની સ્પષ્ટ ભાષાને નકારવાની અસર કોઈ રીતે પેદા કરી શકતો નથી. હકીકતમાં, મહત્વની બાબત એ છે કે સંહિતાને પ્રવર્તિત કરવા માટેની નીચલી મર્યાદા જાણબૂઝીને નીચી રાખવામાં આવી છે – માત્ર એક લાખ રૂપિયા – જેથી આ સ્પષ્ટ થાય છે

કે નાના વ્યક્તિગત લેણદારો પણ નાણાકીય લેણદારો તરીકે સંહિતાને પ્રવર્તિત કરી શકે છે (કારણ કે નાણાકીય લેણદારોમાં ડિબેન્યરધારકો અને બૉન્ડધારકોનો સમાવેશ થાય છે), બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ સાથે, જેઓને કરોડો રૂપિયા બાકી હોઈ શકે છે.

૬૯. કે આ સુધારો વાસ્તવમાં સ્પષ્ટીકરણાત્મક છે, તે બાબત ઇન્સોલ્વન્સી કમિટી રિપોર્ટ દ્વારા પણ સ્પષ્ટ થાય છે, જેમાં સ્પષ્ટ રીતે “સ્પષ્ટ કરવું” શબ્દનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, જે દર્શાવે છે કે ઇન્સોલ્વન્સી લૉ કમિટીએ પણ એવું માન્યું હતું કે કલમ ૫(૮)(એફ) હેઠળ હોમ બાયર્સનો સમાવેશ થશે કે નહીં તે અંગે ભિન્ન ચુકાદાઓ હતાં અને શંકાઓ ઉઠાવવામાં આવી હતી, તેથી કલમ ૫(૮)(એફ)માં એક સ્પષ્ટીકરણ ઉમેરીને તેઓનો એવો સમાવેશ થશે એવું સ્પષ્ટપણે જણાવવાથી આ શંકાઓને નિવારવી શ્રેષ્ઠ રહેશે. સંયોગવશાત્, ઇન્સોલ્વન્સી લૉ કમિટીને પોતે કોઈ શંકા નહોતી કે આલોટીઓ દ્વારા પ્રોજેક્ટના ‘નાણાકીય પૂર્તિ’ને ધ્યાનમાં લેતાં, તેઓ મૂળરૂપે અમલમાં આવેલ સંહિતાની કલમ ૫(૮) (એફ)ની અંદર આવશે.

૭૦. અને હવે અરજદારોની તરફથી રજૂ કરાયેલ અન્ય કેટલીક દલીલોનો પણ નિવેડો કરવો જરૂરી બને છે. અરજદારોના વિદ્વાન વકીલના જણાવ્યા મુજબ, “મીન્સ એન્ડ ઇન્કલુડ્સ” એવો પ્રયોગ દર્શાવે છે કે વ્યાખ્યા કલમ સંપૂર્ણ છે, અને એવું હોય ત્યારે ઘર ખરીદદારો જેવા અસંબંધિત વિષયને તેમાં સામેલ

કરી શકાય નહીં. આ પ્રસ્તાવના સમર્થનમાં તેમણે પી. કાસિલિંગમ અને અન્ય વિ. પી.એસ.જી. કોલેજ ઓફ ટેકનોલોજી અને અન્ય (૧૯૯૫) સપ્લિ. (૨) એસ.સી.સી. ૩૪૮ ના પરિછેદ ૧૯ પર આધાર મૂક્યો, જેમાં આ અદાલતે નીચે મુજબ ઠરાવ્યું હતું:

“ ૧૯. અમે પ્રથમ અધિનિયમ અને નિયમોની જોગવાઈઓના આધારે શ્રી રાવ દ્વારા રજૂ કરાયેલ વિવાદનો વિચાર કરીશું. નિઃસંદેહ એ સાચું છે કે કલમ ૧ ની ઉપકલમ (૩) ને ધ્યાનમાં લેતાં અધિનિયમ તમામ ખાનગી કોલેજોને લાગુ પડે છે. જોકે, ‘કોલેજ’ શબ્દની વ્યાખ્યા અધિનિયમમાં કરવામાં આવેલી નથી. “ખાનગી કોલેજ” શબ્દની વ્યાખ્યા કલમ ૨ ની ઉપકલમ (૮) માં કરવામાં આવી છે, જે વિપરીત આશયનો કોઈ સંકેત ન હોય ત્યારે, વ્યવસાયિક અને તકનિકી કોલેજો સહિત તમામ કોલેજોને આવરી લઈ શકે છે. જોકે, આવા આશય અંગેનો સંકેત નિયમોમાં આપવામાં આવ્યો છે, જેમાં ‘કોલેજ’ શબ્દની વ્યાખ્યા નિયમ ૨(બી) માં કલા અને વિજ્ઞાન કોલેજ, શિક્ષક તાલીમ કોલેજ, શારીરિક શિક્ષણ કોલેજ, પ્રાચ્ય કોલેજ, સ્કૂલ ઓફ ઇન્સ્ટિટ્યૂટ ઓફ સોશિયલ વર્ક અને સંગીત કોલેજ એવો અર્થ દર્શાવવા તથા તેમાં સમાવેશ કરવા માટે કરવામાં આવી છે. નિયમ ૨(બી) માં કોલેજોના વિવિધ પ્રકારોની ગણના કરતી વખતે નિયમ બનાવનાર સત્તાએ ઉદ્દેશપૂર્વક ઉક્ત વ્યાખ્યામાં વ્યવસાયિક અને તકનિકી કોલેજોને સામેલ કરવાથી પરહેઝ કર્યો છે. એવો તર્ક રજૂ કરવામાં

આવ્યો છે કે નિયમ ૨(બી) માં “અર્થ દર્શાવે છે અને તેમાં સમાવેશ કરે છે” એવા શબ્દોનો ઉપયોગ થયો છે, જે સૂચવે છે કે વ્યાખ્યા સમાવેશી સ્વરૂપની છે અને તેમાં એવી શ્રેણીઓનો પણ સમાવેશ થાય છે જેઓનો તેમાં સ્પષ્ટ ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો નથી. અમે એ સાથે સહમત થઈ શકતા નથી. કોઈ વિશિષ્ટ શબ્દપ્રયોગની વ્યાખ્યા વિધાનમંડળ ઘણીવાર ‘અર્થ દર્શાવે છે’ અથવા ‘સમાવેશ કરે છે’ એવા શબ્દોના ઉપયોગથી કરે છે. કેટલીકવાર ‘અર્થ દર્શાવે છે અને તેમાં સમાવેશ કરે છે’ એવા શબ્દોનો ઉપયોગ કરવામાં આવે છે. ‘અર્થ દર્શાવે છે’ શબ્દના ઉપયોગથી એ સૂચિત થાય છે કે “વ્યાખ્યા કડક અને નિશ્ચિત વ્યાખ્યા છે, અને વ્યાખ્યામાં જે અર્થ આપવામાં આવ્યો છે તે સિવાય બીજો કોઈ અર્થ તે શબ્દપ્રયોગને સોંપી શકાતો નથી.” (જુઓ : ગફ વિ. ગફ [(૧૮૯૧) ૨ ક્યુબી ૬૬૫ : ૬૦ એલજે ક્યુબી ૭૨૬] ; પંજાબ લેન્ડ ડેવલપમેન્ટ એન્ડ રિકલેમેશન કોર્પ્સ.લિ. વિ. પ્રિસાઇડિંગ ઓફિસર, લેબર અદાલત [(૧૯૯૦) ૩ એસસીસી ૬૮૨, ૭૧૭ : ૧૯૯૧ એસસીસી (એલ એન્ડ એસ) ૭૧] .)

‘સમાવેશ કરે છે’ શબ્દનો જ્યારે ઉપયોગ થાય છે ત્યારે, તે વ્યાખ્યાયિત શબ્દના અર્થને વિસ્તૃત કરે છે જેથી તે માત્ર તેમના સ્વાભાવિક અર્થાનુસાર આવતી બાબતો જ નહીં પરંતુ તે કલમ જે બાબતોનો સમાવેશ કરે છે એમ જાહેર કરે છે તે બાબતોને પણ આવરી લે. બીજી તરફ, “અર્થ દર્શાવે છે અને તેમાં સમાવેશ કરે છે” એવા શબ્દો “તેવા અર્થનું સંપૂર્ણ સ્પષ્ટીકરણ

દર્શાવે છે, જે અધિનિયમના હેતુઓ માટે અનિવાર્ય રીતે આ શબ્દો અથવા શબ્દપ્રયોગો સાથે જોડાયેલ હોવું જોઈએ.” (જુઓ : દિલવર્થ વિ. કમિશનર ઓફ સ્ટેમ્પ્સ [૧૮૮૮ એસી ૯૯, ૧૦૫-૧૦૬ : (૧૮૯૫-૯) ઓલ ઇઆર રિપ એક્ટ ૧૫૭૬]

(લોર્ડ વોટસન); મહાલક્ષ્મી ઓઈલ મિલ્સ વિ. સ્ટેટ ઓફ એ.પી. [(૧૮૮૯) ૧ એસીસી ૧૬૪, ૧૬૯ : ૧૮૮૯ એસીસી (ટેક્સ) ૫૬] નિયમ ૨(બી) માં “અર્થ થાય છે અને તેમાં સમાવેશ થાય છે” એવા શબ્દોના ઉપયોગથી, તેથી, એવું સૂચિત થાય છે કે ‘કૉલેજ’ ની વ્યાખ્યા સંપૂર્ણ હોવાનો અને વ્યાપક ન હોવાનો આશય ધરાવે છે અને તે માત્ર નિયમ ૨(બી) માં નિર્દિષ્ટ શ્રેણીઓમાં આવતી શૈક્ષણિક સંસ્થાઓને જ આવરી લેશે અને અન્ય શૈક્ષણિક સંસ્થાઓ તેનો સમાવેશ પામતી નથી. જ્યાં સુધી ઇજનેરી કૉલેજોનો પ્રશ્ન છે, તેમનો બહિષ્કાર એ કારણસર હોઈ શકે કે ખાનગી ઇજનેરી કૉલેજોના ઉદ્ઘાટન અને સંચાલન પર ટેકનિકલ શિક્ષણ અને તાલીમ બોર્ડ તથા ટેકનિકલ શિક્ષણ નિયામક દ્વારા, એ.આઈ.સી.ટી.ઈ. દ્વારા સમયાંતરે જારી કરવામાં આવતી દિશાનિર્દેશો અનુસાર, નિયંત્રણ રાખવામાં આવે છે. અગાઉ નોંધવામાં આવ્યું છે તેમ, ગ્રાન્ટ્સ-ઇન-એડ કોડમાં એવી જોગવાઈઓ છે કે જે અનેક બાબતોમાં અધિનિયમ અને નિયમો દ્વારા આવરી લેવામાં આવેલા સમાન ક્ષેત્રને આવરી લે છે. તે જોગવાઈઓના યોગ્ય અમલીકરણના

કાર્યો ટેકનિકલ શિક્ષણ નિયામકને સોંપવામાં આવ્યા છે. એવો કોઈ દાખલો નથી કે દર્શાવેલ વ્યવસ્થા સંતોષકારક રીતે કાર્યરત નહોતી અને તેથી તેને અધિનિયમ અને નિયમો દ્વારા લાવવા માંગવામાં આવેલી પદ્ધતિથી બદલી દેવાની જરૂર હતી. બીજી તરફ, નિયમ ૨(ડી) એ એવો સંકેત આપે છે કે ખાનગી ઇજનેરી કૉલેજો સંબંધિત અસ્તિત્વમાં રહેલી વ્યવસ્થામાં ખતેલ પહોંચાડવાનો કોઈ આશય નહોતો, કારણ કે તે નિયમમાં ‘નિયામક’ શબ્દની વ્યાખ્યા કૉલેજીયેટ શિક્ષણના નિયામક તરીકે કરવામાં આવી છે. ટેકનિકલ શિક્ષણ નિયામકનો દર્શાવેલ વ્યાખ્યામાં સમાવેશ કરવામાં આવ્યો નથી, જે દર્શાવે છે કે માત્ર કૉલેજ શિક્ષણ નિર્દેશાલયના નિયંત્રણ હેઠળની સંસ્થાઓ જ અધિનિયમ અને નિયમો હેઠળ આવરી લેવાની છે અને તમિલનાડુ રાજ્યની ટેકનિકલ શૈક્ષણિક સંસ્થાઓ, જે ટેકનિકલ શિક્ષણ નિયામકના નિયંત્રણ હેઠળ છે, તે આ રીતે આવરી લેવામાં આવતી નથી.”

૭૧. બીજી તરફ, વિદ્વાન વધારાના સોલિસિટર જનરલે કૃષિ ઉત્પાદન માંડી સમિતિ વિ. શંકર ઇન્ડસ્ટ્રીઝ (૧૯૯૩) સપ્લિ. (૩) એસ.સી.સી. ૩૬૧ (૨) નો સંદર્ભ આપી આ રજૂઆતનો પ્રતિખંડન કર્યો, જેમાં, પરિચ્છેદ ૫ અને ૧૨ માં, આ અદાલતે આવું ઠરાવ્યું હતું:

“ ૫. અધિનિયમની કલમ ૨(એ) માં ‘કૃષિ ઉત્પાદન’ ની વ્યાખ્યા આપવામાં આવી છે અને તે નીચે મુજબ છે:

૨. (એ) ‘કૃષિ ઉત્પાદન’ નો અર્થ એવો થાય છે કે અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કરવામાં આવેલ કૃષિ, બાગાયત, દ્રાક્ષબાગાયત, મધમાખીપાલન, રેશમકીડાપાલન, મત્સ્યપાલન, પશુપાલન અથવા વનનાં ઉત્પાદનોની એવી વસ્તુઓ, અને તેમાં એવી બે અથવા વધુ વસ્તુઓનું મિશ્રણ પણ સમાવેશ પામે છે, તેમજ પ્રક્રિયાગત સ્વરૂપમાં આવેલી એવી કોઈપણ વસ્તુનો પણ સમાવેશ થાય છે, અને વધુમાં તેમાં ગોળ, રાબ, શક્કર, ખાંડસારી અને જાગરીનો પણ સમાવેશ થાય છે.

XXXXXXXXXX

૧૨. અમે પક્ષકારોની તરફથી રજૂ કરાયેલ દલીલો પર વિચાર કર્યો છે અને અભિલેખનું અવલોકન કર્યું છે. અધિનિયમની કલમ ૨(એ) હેઠળની કૃષિ ઉપજની વ્યાખ્યાનું અવલોકન કરતાં જણાય છે કે અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કૃષિ, બાગાયત, દ્રાક્ષાયત, પીકલ્ચર, સેરિકલ્ચર, માછીમારી ઉછેર, પશુપાલન અથવા વન ઉત્પાદનોની વસ્તુઓ ઉપરાંત, વ્યાખ્યામાં આગળ ‘આવી બે અથવા વધુ વસ્તુઓના મિશ્રણનો પણ સમાવેશ થાય છે’ એમ સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે અને તે પછી આગળ ‘આવી કોઈપણ વસ્તુને પ્રક્રિયાગત સ્વરૂપમાં લેવાનો પણ સમાવેશ થાય છે’ એમ સમાવિષ્ટ કરવામાં આવ્યું છે અને ફરી ત્રીજી વાર ઉપયોગમાં લેવાયેલા શબ્દો છે કે ‘અને આગળ ગુર, રાબ, શક્કર, ખાંડસારી અને જાગરીનો પણ સમાવેશ થાય છે’. અર્થઘટનનો એ સુસ્થાપિત નિયમ છે કે જ્યાં વિધાનમંડળ ‘અર્થ

થાય છે’ અને ‘સમાવેશ થાય છે’ જેવા શબ્દોનો ઉપયોગ કરે છે, ત્યાં આવી વ્યાખ્યાને વિશાળ અર્થ આપવાનો હોય છે અને તે સર્વસમાવેશક ગણાતી નથી અથવા આવી વ્યાખ્યામાં રહેલી કે સમાવિષ્ટ વસ્તુઓ પૂરતી મર્યાદિત માનવાની નથી. તેથી ઉપરોક્ત વ્યાખ્યામાં ‘કૃષિ ઉપજ’નો અર્થ અનુસૂચિમાં નિર્દિષ્ટ કૃષિની કોઈપણ ઉપજ સુધી મર્યાદિત નથી, પરંતુ તેમાં એવી વસ્તુઓનો પણ સમાવેશ થાય છે, જે પ્રક્રિયાગત સ્વરૂપમાં અસ્તિત્વમાં આવે છે, અને વધુમાં એવી વસ્તુઓનો પણ સમાવેશ થાય છે, જેને ગુર, રાબ, શક્કર, ખાંડસારી અને જેગરી તરીકે ઓળખવામાં આવે છે.”

૭૨. કાયદાનું આ નિવેદન, જેમ ઉપરોક્ત અવતરણમાંથી જોઈ શકાય છે, કોઈપણ અધિકૃત નિર્દેશના ઉલ્લેખ વિના છે. હકીકતમાં, જગીર સિંહ અને અન્ય વિ. બિહાર રાજ્ય અને અન્ય (૧૯૭૬) ૨ એસ.સી.સી. ૮૪૨ ના પરિચ્છેદ ૧૧ અને ૧૮ થી ૨૧ માં તથા મહાલક્ષ્મી ઓઈલ મિલ્સ વિ. આંધ્ર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય (૧૯૮૯) ૧ એસ.સી.સી. ૧૬૪ ના પરિચ્છેદ ૮ અને ૧૧ માં (જેનો ઉલ્લેખ પી. કાસિલિંગમ (ઉપરોક્ત) માં કરવામાં આવ્યો છે), આ અદાલતે એવી વ્યાખ્યા-કલમો દર્શાવી હતી જેમાં “મીન્સ” શબ્દસમૂહ પછી કેટલાક શબ્દો આવ્યા હતા, અને ત્યારબાદ “એન્ડ ઇન્ક્લૂઝ્સ” શબ્દસમૂહ પછી અન્ય શબ્દો આવ્યા હતા, બરાબર એ જ રીતે જેમ કૃષિ ઉત્પાદન મંડિ સમિતિ (ઉપરોક્ત) કેસમાં હતું. અન્ય બે તાજેતરના

ચુકાદાઓમાં, ભારત કોઓપ. બેંક (મુંબઈ) લિ. વિ. કોઓપ. બેંક કર્મચારી સંઘ (૨૦૦૭) ૪ એસ.સી.સી. ૬૮૫ ના પરિચ્છેદ ૧૨ અને ૨૩ માં, અને પશ્ચિમ બંગાળ રાજ્ય અને અન્ય વિ. એસોસિએટેડ કોન્ટ્રાક્ટર્સ (૨૦૧૫) ૧ એસ.સી.સી. ૩૨ ના પરિચ્છેદ ૧૪ માં, આ અદાલતે એવું ઠરાવ્યું છે કે જ્યાં ક્યાં “મીન્સ” શબ્દસમૂહ પછી “એન્ડ ઇન્કલૂઝ્સ” શબ્દસમૂહ આવે છે, ભલે “મીન્સ” અને “ઇન્કલૂઝ્સ” વચ્ચે વધારાના શબ્દો હોય કે ન હોય, ત્યાં આ શબ્દસમૂહો દર્શાવે છે કે વ્યાખ્યાની જોગવાઈ કાનૂની અર્થઘટનના મુદ્દે સંપૂર્ણ છે. આ પણ ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે “એન્ડ ઇન્કલૂઝ્સ” શબ્દસમૂહ એવો છે જે “મીન્સ” શબ્દસમૂહ પછી આવતા શબ્દોમાં રહેલી વ્યાખ્યાનો વિસ્તાર કરે છે. આ ચર્ચામાંથી બે બાબતો અનુસરે છે. “મીન્સ” અને “ઇન્કલૂઝ્સ” વિષયક તેના પ્રતિપાદન જેટલા અંશે સંબંધિત છે તે હદ સુધી કૃષિ ઉત્પાદન મંડિ સમિતિ (ઉપરોક્ત) ને સારો કાયદો કહી શકાય નહીં, કારણ કે તે મોટા અને સમકક્ષ ખંડપીઠોના પૂર્વનિર્ણયો અવગણે છે અને એ જ મુદ્દા પરના અનુવર્તી નિર્ણયો સાથે અસંગત છે. તે જ રીતે, ડૉ. સિંઘવીની દલીલ કે સંહિતાની કલમ ૫(૮) ના ઉપખંડો (એ) થી (૧) એ અનિવાર્ય રીતે આ હકીકત પ્રતિબિંબિત કરવી જ જોઈએ કે નાણાકીય દેવું માત્ર એવું દેવું હોઈ શકે જે નાણાના સમયમૂલ્ય માટેના પ્રતિફળ સામે વિતરિત કરવામાં આવ્યું હોય, અને જે ઉપખંડો (એ) થી (૧) માં વ્યાપી રહ્યું હોય, તે કાનૂની અર્થઘટનના મુદ્દે સ્વીકારી શકાય નહીં, કારણ કે “એન્ડ ઇન્કલૂઝ્સ” શબ્દસમૂહ એવા

વિષયવિસ્તારોની વાત કરે છે જે વ્યાખ્યાના મુખ્ય ભાગમાં અનિવાર્ય રીતે પ્રતિબિંબિત થતા જ હોય એવું નથી.

૭૩. કોઈપણ પરિસ્થિતિમાં, જેમ કે વિદ્વાન એડિશનલ સોલિસિટર જનરલ શ્રીમતી માધવી દીવાન દ્વારા યોગ્ય રીતે દલીલ કરવામાં આવી હતી, તેમ વિધાનમંડળ સુધારા દ્વારા એવા શબ્દો ઉમેરવાથી રોકાયેલું નથી, જે કદાચ સંપૂર્ણ વ્યાખ્યામાં પણ ઉમેરવામાં આવે. સંપૂર્ણ વ્યાખ્યા જે હોય તે અદાલતો દ્વારા અધિનિયમના અર્થઘટનના હેતુઓ માટે સંપૂર્ણ હોય છે, પરંતુ જ્યારે વિધાનમંડળ સુધારા દ્વારા અધિનિયમમાં કંઈક ઉમેરે છે ત્યારે તે વિધાનમંડળને બંધનકારક બની શકતી નથી. આ દૃષ્ટિએ પણ, ઉપરોક્ત દલીલમાં કોઈ સાર નથી.

૭૪. ત્યારબાદ, મોટી સંખ્યામાં ચુકાદાઓ પર આધાર રાખીને એવી દલીલ કરવામાં આવી કે કલમ ૫(૮)(એફ) નું અર્થઘટન ઉપકલમો (એ) થી (ઈ) અને (જી) થી (૧) સાથે નોર્સિસતુર અ સોશિયલિસ સિદ્ધાંત મુજબ કરવું જોઈએ, અને એમ અર્થઘટન કરવામાં આવે તો તે માત્ર એવી ઋણ-વ્યવહાર અથવા અન્ય નાણાકીય લેવડદેવડને જ સંબોધશે, જેમાં બંને છેડાંએ નાણાંનો સમાવેશ થતો હોય. આ દલીલ, ફરી એકવાર, એ હકીકતના પ્રકાશમાં યોગ્ય નથી કે કલમ ૫(૮)(એફ) સ્પષ્ટ રીતે એક અવશિષ્ટ “કેચ ઓલ” જોગવાઈ છે, જે પોતાના અંતર્ગતમાં એવા વિષયોનો સમાવેશ કરે છે, જે અન્ય ઉપકલમોમાં આવરી લેવાયેલા નથી. અન્યથા પણ, કન્ટ્રોલર ઓફ

એસ્ટેટ ડ્યુટી વિ. કાન્તિલાલ ત્રિકમલાલ (૧૯૭૬) ૪ એસસીસી ૬૪૩ માં, આ અદાલતે ઠરાવ્યું છે કે જ્યારે કોઈ અભિવ્યક્તિ અવશિષ્ટ સ્વરૂપની હોય, ત્યારે ઇજસ્ટેમ જેનેરિસનો સિદ્ધાંત લાગુ પડતો નથી. તેથી આ પ્રમાણે ઠરાવવામાં આવ્યું હતું:

“ ૨૧ ...આપણે સ્પષ્ટીકરણમાં આવેલા “અન્ય અધિકાર” શબ્દપ્રયોગ પર પણ ભાર મૂકવો છે, જે અત્યંત વ્યાપક અર્થધારક છે અને તેને “દેવું” સાથે ejusdem generis ના સિદ્ધાંતથી વાંચીને સંકુચિત કરી શકાય તેમ નથી. પ્રસંગાનુસાર “અન્ય અધિકાર” નો સ્પષ્ટ આશય આ સંકલ્પનાને નોંધપાત્ર રીતે વિસ્તૃત કરવાનો છે અને તેથી ejusdem generis ના નિયમના પ્રયોગ વિરુદ્ધનો થોડોક વિરોધાભાસી આશય સૂચવે છે. ઇંગ્લિશ અધિનિયમમાં સમાન શબ્દપ્રયોગના ગ્રીન દ્વારા કરાયેલ અર્થઘટનમાંથી આપણે માર્ગદર્શન લઈ શકીએ. [કલમ ૪૫ (૨)]. વિદ્વાન લેખક લખે છે:

આ હેતુ માટે અસ્વીકાર હકનો લોપ છે. ભલે આવી ઘટનામાં અસ્વીકાર કરનાર વ્યક્તિને સંપત્તિમાં ક્યારેય કોઈ હક પ્રાપ્ત થતો નથી, તેમ છતાં તેને તે મેળવવાનો હક હોય છે; આ અપૂર્ણ હક કલમ ૪૫(૨) ના હેતુઓ માટે ‘હક’ છે. ‘દેવું અથવા અન્ય હક’ શબ્દસમૂહ ઉપર એજસ્ટેમ જેનેરિસનો નિયમ લાગુ પડતો નથી અને ‘હક’ શબ્દ અતિ વ્યાપક અર્થક્ષેત્ર ધરાવતો શબ્દ છે. વધુમાં, ‘મૃતકના ખર્ચે’ એવો પ્રયોગ સામાન્ય અને સ્વાભાવિક

અર્થમાં વપરાયો છે; અને તે માત્ર એવા કિસ્સાઓને જ આવરી લેવા યોગ્ય નથી કે જ્યાં હકના લોપથી મૃતકને તે પહેલેથી ભોગવી રહ્યો હતો એવો લાભ ગુમાવવાનો થાય, પરંતુ એવા કિસ્સાઓને પણ આવરી લેવા યોગ્ય છે કે જ્યાં તે તેને એવો લાભ પ્રાપ્ત કરવામાં અટકાવે છે.

ઉપરાંત, સુપ્રમણિયન સ્વામી વિ. યુનિયન ઓફ ઈન્ડિયા (૨૦૧૬) ૭ એસસીસી ૨૨૧ માં, આ અદાલતે આ રીતે ઠરાવ્યું હતું:

“ ૭૦. અનુચ્છેદ ૧૮(૨) ના સંદર્ભમાં જે અન્ય પાસું ઉદ્ભાસિત કરવામાં આવે છે તે એ છે કે બદનામી, ભલે તેને ફોજદારી ગુનો આવરી લેતી રીતે કલ્પવામાં આવે, તેમ છતાં તેમાં “ગુનો સર્જવા માટે ઉશ્કેરણા આપવાની” ક્ષમતા હોવી જ જોઈએ. વિસ્તૃત રીતે કહીએ તો, રજૂઆત એવી છે કે “ગુનો સર્જવા માટે ઉશ્કેરવું” એવા શબ્દોનું વાંચન એ રીતે થવું જોઈએ કે તે “બદનામી” શબ્દને ફોજદારી સ્વભાવના લક્ષણો અને વિશેષતાઓ અર્પે. તેમાં શાંતિભંગ અને જાહેર વ્યવસ્થાના ભંગ સુધી દોરી જવાની ક્ષમતા હોવી આવશ્યક છે. એવો આગ્રહ કરવામાં આવ્યો છે કે અનુચ્છેદ ૧૮ ની ઉપકલમ (૨) નો આશય એ છે કે સામૂહિક અસર ધરાવતા આક્ષેપ અથવા ગિલાની બાબતમાં જાહેર કાનૂની ઉપચારનો સમાવેશ થાય, પરંતુ કોઈ વ્યક્તિ દ્વારા સામાન્ય કાયદા હેઠળ દાવાપાત્ર હક્ક તરીકે નહિ, અને તેથી “બદનામી” શબ્દનો અર્થ એ જ સંદર્ભમાં સમજવાનો રહે છે, કારણ કે તેની સાથેના સંલગ્ન શબ્દો “ગુના માટે

ઉશ્કેરણા” એવા છે, જે તેવી સમજ માટે આધાર આપે છે. શ્રી રાવ, વિદ્વાન પરિષ્ઠ વકીલે, કુશળતાપૂર્વક દલીલ કરી કે જો “બદનામી” શબ્દને આ રીતે, નોસ્કિતુર અ સોસિયિસના સિદ્ધાંતનો અમલ કરીને, સમજવામાં નહીં આવે, તો અનુચ્છેદ ૧૯(૧)(એ) હેઠળ માન્ય થયેલ ભાષણ અને અભિવ્યક્તિ સ્વાતંત્ર્યનો મર્મસ્થ અને સ્વાભાવિક અધિકાર સંપૂર્ણપણે જોખમમાં મુકાઈ જશે. શ્રી નરસિંહા, વિદ્વાન એ.એસ.જી., દલીલ કરે છે કે “બદનામી” શબ્દના અર્થને સમજવા માટે રચનાનો ઉક્ત નિયમ લાગુ પડતો નથી. નોંધનીય છે કે અનુચ્છેદ ૧૯(૨) ની જોગવાઈનું અર્થઘટન કરતી વખતે, અદાલતનું કર્તવ્ય છે કે તે બંધારણની ઉન્નત ભાવના, તેના આવશ્યક પાસાઓ, તેનું મૂલ્ય અને તેનું તત્ત્વચિંતન ધ્યાનમાં રાખે. તેમાં કોઈ સંદેહ નથી કે બંધારણને સમજવા અને અર્થઘટન કરવા માટે નોસ્કિતુર અ સોસિયિસના સિદ્ધાંતનો આશ્રય લેવાઈ શકે, પરંતુ આ સિદ્ધાંતનો અમલ કરતી વખતે, તેની લાગુ પડતાની પરિમિતિઓ અને ઘટ્ટાકતા ધ્યાનમાં રાખવી પડે.

૭૧. સ્ટેટ ઓફ બોમ્બે વિ. હોસ્પિટલ મજદૂર સભા [સ્ટેટ ઓફ બોમ્બે વિ. હોસ્પિટલ મજદૂર સભા , એ.આઈ.આર. ૧૯૬૦ એસ.સી. ૬૧૦ : (૧૯૬૦) ૨ એસ.સી.આર. ૮૬૬] માં એવું ઠરાવવામાં આવ્યું છે કે એ ધ્યાનમાં રાખવું આવશ્યક છે કે નોસ્કિટુર અ સોસિયીસ માત્ર અર્થઘટનનો એક નિયમ છે અને જ્યાં એ સ્પષ્ટ હોય કે વ્યાપક શબ્દોનો

ઉપયોગ જાણપૂર્વક કરવામાં આવ્યો છે જેથી વ્યાખ્યાયિત શબ્દનો વ્યાપ તે અનુસંધાને વધુ વિશાળ બને, ત્યાં તે પ્રબળ રહી શકતો નથી. વિધાનમંડળનો એવો આશય કે સંકુચિત અર્થવાળા શબ્દો સાથે વધુ વ્યાપક શબ્દોને સંકળાવવાનો હતો તે શંકાસ્પદ હોય, અથવા અન્યથા સ્પષ્ટ ન હોય, ત્યારે જ ઉક્ત અર્થઘટનનો નિયમ ઉપયોગી રીતે લાગુ કરી શકાય. જ્યાં વ્યાપક અર્થ ધરાવતા શબ્દોનો અર્થ શંકાસ્પદ હોય ત્યાં પણ તે લાગુ પડી શકે; પરંતુ જ્યાં વિધાનમંડળે વ્યાપક શબ્દોનો ઉપયોગ કરવાનો હેતુ સ્પષ્ટ અને અસ્પષ્ટતાથી મુક્ત હોય, ત્યાં પ્રશ્નસ્થ અર્થઘટનના નિયમનો આશ્રય લઈ શકાતો નથી.

૭૨. બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ [બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ , ૧૯૮૮ સપ્લિ. એસ.સી.સી. ૪૭ : એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી. ૧૫૧] માં, અદાલત એવી દલીલ પર વિચારણા કરી રહી હતી કે કોઈ અધિનિયમની જોગવાઈનું શાબ્દિક અર્થઘટન હંમેશા એકમાત્ર અર્થઘટન નથી હોતું અને અદાલતે તે પરિસ્થિતિ જોવી પડે છે જેમાં શબ્દો વપરાયા છે અને તે સંજોગો પણ જોવાના રહે છે જેમાં કાયદો પસાર કરવામાં આવ્યો હતો, જેથી નક્કી કરી શકાય કે વાસ્તવમાં વપરાયેલા શબ્દોની પાછળ કંઈક આવિષ્ટ અર્થ રહેલો છે કે નહીં, જે વપરાયેલા શબ્દોના શાબ્દિક અર્થને નિયંત્રિત કરે. તે હેતુસર, આર.એલ. અરોરા (૨) વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. [આર.એલ. અરોરા (

૨) વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. , (૧૯૬૪) ૬ એસ.સી.આર. ૭૮૪ :
એ.આઈ.આર. ૧૯૬૪ એસ.સી. ૧૨૩૦] પર આધાર રાખવામાં આવ્યો
હતો. ઉક્ત પાસાં અંગે વિચાર કરતાં, અદાલતે આ મુજબ અવલોકન કર્યું
હતું: (વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ કેસ [બેંક ઓફ ઇન્ડિયા વિ. વિજય ટ્રાન્સપોર્ટ
, ૧૯૮૮ સપ્લિ. એસ.સી.સી. ૪૭ : એ.આઈ.આર. ૧૯૮૮ એસ.સી.
૧૫૧] , એસ.સી.સી. પૃ. ૫૧, પેરા ૧૧)

૧૧ એવું હોઈ શકે છે કે કોઈ અધિનિયમની જોગવાઈના શબ્દોનું
અર્થઘટન કરતી વખતે, તેવા શબ્દો જે પરિસ્થિતિમાં મૂકવામાં આવ્યા છે તે
ધ્યાનમાં લેવામાં આવે, પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે અર્થઘટન કરવાના
શબ્દો સ્પષ્ટ અર્થ વ્યક્ત કરતા હોવા છતાં, માત્ર તે પરિસ્થિતિના કારણે
તેમને ભિન્ન અર્થઘટન અથવા અર્થ આપવામાં આવવો જોઈએ. અન્ય
શબ્દોમાં કહીએ તો, અધિનિયમના શબ્દોનું અર્થઘટન કરવા માટે શબ્દોની
પરિસ્થિતિ ક્યારેક આવશ્યક હોઈ શકે, પરંતુ આ સર્વોચ્ચ અદાલતે તેને
અર્થઘટનની એકમાત્ર અને સર્વથી નિશ્ચિત પદ્ધતિ તરીકે માન્ય ઠરાવી
નથી.

૭૩. ગોડફ્રે ફિલિપ્સ ઇન્ડિયા લિ. વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. [ગોડફ્રે ફિલિપ્સ
ઇન્ડિયા લિ. વિ. સ્ટેટ ઓફ યુ.પી. , (૨૦૦૫) ૨ એસ.સી.સી. ૫૧૫]
માં, બંધારણ પીઠે, ઉપરોક્ત વ્યાખ્યાના નિયમ અંગે પોતાનું મંતવ્ય વ્યક્ત

કરતાં, આ પ્રમાણે અભિપ્રાય આપ્યો: (એસ.સી.સી. પૃષ્ઠ ૫૫૦ અને ૫૫૧, પરિચ્છેદ ૮૧ અને ૮૩)

“ ૮૧ . અમને જાણ છે કે નૉસ્તિતુર અ સોસિયિસનો સૂત્ર બ્રામક સાબિત થઈ શકે છે, જો “ સોસિયેટાસ ”, જેના સાથે “ સોસીઈ ” સંકળાયેલા છે, તે જાણીતી ન હોય. જ્યારે “ સોસિયેટાસ ” દર્શાવવા માટે માત્ર સન્નિધ્ય સિવાય કોઈ અન્ય પરિબળ ન હોય ત્યારે એવો જોખમ રહેલો હોઈ શકે. પરંતુ જ્યાં, જેમ અહીં છે તેમ, વ્યાપક અર્થક્ષેત્ર ધરાવતો એવો શબ્દપ્રયોગ હોય જે અસ્પષ્ટતાથી સંપૂર્ણપણે મુક્ત ન હોય, ત્યાં “ સમાવીને ” જેવા શબ્દોના ઉમેરાથી સોસિયેટાસનો પૂરતો સંકેત મળે છે. અમે પહેલાથી જણાવ્યું છે તેમ, વર્તમાન પરિપ્રેક્ષ્યમાં “ ઇન્કલૂડ્સ ” શબ્દમાં, સમાવવામાં લેનારા શબ્દ અને સમાવવામાં આવેલ બાબતો વચ્ચેની સામાન્યતા અથવા સહભાગી લક્ષણો કે વિશેષતાઓનો સંકેત છે.***

૮૩. તેથી અર્થઘટનના સામાન્ય સિદ્ધાંતોના લાગુ પડતાં, અમે એવો નિષ્કર્ષ કઢીએ છીએ કે યાદી ૨ ની નોંધ ૬૨ માં આવેલ “વૈભવી વસ્તુઓ” શબ્દનો અર્થ એવી ભોગવટા અથવા આસકિતની પ્રવૃત્તિ થાય છે, જે ખર્ચાળ હોય અથવા જેને સામાન્ય રીતે સમાજના સરેરાશ સભ્યની આવશ્યક જરૂરિયાતોથી પર ગણવામાં આવતી હોય, અને તેનો અર્થ વૈભવી વસ્તુઓ તરીકે નહીં થાય.”

૭૪. આ તબક્કે, અમે નોંધ લઈ શકીએ છીએ કે અમદાવાદ (પી) પ્રાઈમરી ટીચર્સ' એસ્ન્. વિ. એડમિનિસ્ટ્રેટિવ ઓફિસર [અમદાવાદ (પી) પ્રાઈમરી ટીચર્સ' એસ્ન્. વિ. એડમિનિસ્ટ્રેટિવ ઓફિસર , (૨૦૦૪) ૧ એસ.સી.સી. ૭૫૫ : ૨૦૦૪ એસ.સી.સી. (એલ એન્ડ એસ) ૩૦૬] માં એવું જણાવવામાં આવ્યું છે કે "નોસ્કિટુર અ સોસિયિસ" સંસદના અધિનિયમમાં આવેલા શબ્દોને, તેમની તાત્કાલિક સંકળાયેલાઈમાં આવેલા શબ્દોના સંદર્ભથી અર્થઘટન કરવા માટેનું અર્થઘટનનું માન્ય નિયમ છે. આ સંદર્ભે, અમે જસ્ટિસ જી.પી. સિંહ, પ્રિન્સિપલ્સ ઓફ સ્ટેચ્યુટરી ઇન્ટરપ્રિટેશન [(૧૩મી આવૃત્તિ, ૨૦૧૨) ૫૦૮.] માંથી એક અવતરણનો ઉલ્લેખ કરી શકીએ છીએ, જેમાં વિદ્વાન લેખકે ગજેન્દ્રગડકર, જે. દ્વારા આપવામાં આવેલ સ્પષ્ટ અને સુબોધ સમજૂતીનો ઉલ્લેખ કર્યો છે. અમને તે અવતરણ પુનઃપ્રસ્તુત કરવું યોગ્ય લાગે છે:

તે ઇજસ્ટેમ જેનરિસના નિયમ કરતાં વિશાળ વ્યાપ ધરાવતો નિયમ છે; પરંતુ પાછળનો નિયમ તો માત્ર પૂર્વવર્તી નિયમનો એક પ્રયોગ છે. આ નિયમનું ગજેન્દ્રગડકર, ન્યાયાધીશે નીચેના શબ્દોમાં સ્પષ્ટ રીતે વિવેચન કર્યું છે: 'મેક્સવેલ મુજબ [મેક્સવેલ, ઇન્ટરપ્રિટેશન ઓફ સ્ટેચ્યુટ્સ (૧૧મી આવૃત્તિ, ૧૯૬૨) ૩૨૧.], આ નિયમનો અર્થ એવો છે કે જ્યારે સમાન પ્રકારનો અર્થ ધારણ કરવા સક્ષમ એવા બે અથવા વધુ શબ્દો સાથે જોડવામાં આવે છે, ત્યારે એમ માનવામાં આવે છે કે

તેઓ તેમના સજાતીય અર્થમાં વપરાયા છે. તેઓ એકબીજામાંથી જાણે તેમ પોતાનો રંગ ગ્રહણ કરે છે, અર્થાત્ વધુ સામાન્ય શબ્દનો અર્થ ઓછા સામાન્ય શબ્દ સાથે સદૃશ એવા અર્થ સુધી મર્યાદિત થાય છે.’

આગળની ચર્ચામાં વિદ્વાન લેખકે એવો અભિપ્રાય વ્યક્ત કર્યો છે કે કોઈ શબ્દનો અર્થ તે જે શબ્દસમૂહમાં આવેલો હોય તેના આધાર પર નિર્ધારિત થવો જોઈએ, એટલે કે તેની તાત્કાલિક સંબંધિતતા ધરાવતા શબ્દોના સંદર્ભથી. આ સિદ્ધાંત ત્યારે લાગુ પડે છે જ્યારે સમાન પ્રકારના અર્થ સ્વીકારી શકે એવા બે અથવા વધુ શબ્દો સાથે જોડાયેલા હોય, અને તેમને તેમના સંબંધિત અર્થમાં વાંચવા તથા સમજવા પડે. [જી.પી. સિંઘ દ્વારા કાયદાકીય વ્યાખ્યાના સિદ્ધાંતો (૮મી આવૃત્તિ) ૩૭૯.] “નોસ્સિતુર અ સોસિયિસ” માત્ર અર્થઘટનનો એક નિયમ છે અને જ્યાં એ સ્પષ્ટ હોય કે જોગવાઈમાં ઇરાદાપૂર્વક અને સચેતપણે વધુ વ્યાપક તથા ભિન્ન વ્યુત્પત્તિનો ઉપયોગ કરવામાં આવ્યો છે, ત્યાં તે પ્રભુત્વ ધરાવી શકતો નથી. વિધાનમંડળે સંકુચિત મહત્ત્વ ધરાવતા શબ્દો સાથે વધુ વ્યાપક શબ્દોને જોડવામાં જે મનસૂબો રાખ્યો હોય તે શંકાસ્પદ હોય અથવા અન્યથા સ્પષ્ટ ન હોય, ત્યારે અને માત્ર ત્યારે જ “નોસ્સિતુર અ સોસિયિસ” નો નિયમ ઉપયોગી બને છે.”

૭૫. આ ચુકાદાઓના વાંચન પરથી સ્પષ્ટ થાય છે કે નોસ્સિતુર અ સોસિયિસ માત્ર અર્થઘટનનો એક નિયમ હોવાથી, વર્તમાન મામલામાં તેનો

અમલ કરી શકાય તેમ નથી, કારણ કે સ્પષ્ટ છે કે અવશિષ્ટ જોગવાઈમાં વિશાળ અર્થવાળા શબ્દો જાણબૂઝીને વપરાયા છે, જેથી “નાણાકીય ઋણ” ની વ્યાખ્યાનો વ્યાપ કલમ ૫(૮) ની અન્ય ઉપકલમોમાં ન આવતી બાબતોને પણ આવરી લે. તેથી, આ દલીલ પણ નામંજૂર થવી જોઈએ.

૭૬. કલ્પિત જોગવાઈની અસર વિષેના દલીલોનો વિચાર કરવો હજી બાકી રહે છે. કલમ ૫(૮)(એફ) માં ઉમેરવામાં આવેલી સ્પષ્ટીકરણ મુજબ, રિયલ એસ્ટેટ પ્રોજેક્ટ હેઠળ કોઈ ફાળવણીધારક પાસેથી ઉઘરાવવામાં આવેલી કોઈપણ રકમને ધિરાણના વાણિજ્યિક પ્રભાવ ધરાવતી રકમ ગણવામાં આવશે.

૭૭. દરેક એવા પ્રકરણમાં, જેમાં કોઈ ધારિત કલ્પનાનું અર્થઘટન કરવાનું હોય, ઈસ્ટ એન્ડ ડ્વેલિંગ્સ કો. લિ. વિ. ફિન્સબરી બરો કાઉન્સિલ (૧૯૫૨) અપીલ કેસિસ ૧૦૯ માં સહમતિસભર ચુકાદામાં લોર્ડ એસ્કિવથે કરેલ અવલોકનોનો ઉલ્લેખ કરવામાં આવે છે. આ અવલોકનો નીચે મુજબ છે:

જો તમને કલ્પિત પરિસ્થિતિને વાસ્તવિક તરીકે માનવાની આજ્ઞા આપવામાં આવે, તો નિશ્ચિતપણે, જો એવું કરવાથી તમને પ્રતિબંધિત કરવામાં ન આવ્યા હોય, તો તમને તે પરિણામો અને અનુસંગિક બાબતોને પણ વાસ્તવિક તરીકે કલ્પવા જોઈએ, જે, જો માન્ય ધારેલી તે પરિસ્થિતિ હકીકતમાં અસ્તિત્વમાં હોત, તો અનિવાર્ય રીતે તેમાંથી પ્રસરી હોત અથવા તેની સાથે જોડાયેલ હોત.... કાયદો કહે છે કે તમને એક નિશ્ચિત પરિસ્થિતિ

કલ્પવાની છે. તે એવું કહેતો નથી કે, એમ કર્યા પછી, જ્યારે તે પરિસ્થિતિના અનિવાર્ય અનુપરિણામોનો પ્રસંગ આવે, ત્યારે તમે તમારી કલ્પનાને અચકાવવાનો અથવા અચકાવવા દેવાનો કારણ બનવું જોઈએ.

આ અવલોકનોનું આ અદાલતના ચુકાદાઓ દ્વારા અસંખ્ય વખત અનુસરણ કરવામાં આવ્યું છે. (જુઓ, ઉદાહરણ તરીકે, એમ. વેણુગોપાલ વિ. ડિવિઝનલ મેનેજર, એલ.આઈ.સી. (૧૯૯૪) ૨ એસ.સી.સી. ૩૨૩ ના પાનું ૩૨૯ પર).

૭૮. પરંતુ ત્યારબાદ એવી દલીલ કરવામાં આવી કે, કમિશનર ઓફ ઇન્કમ ટેક્સ, બૉમ્બે વિ. બૉમ્બે ટ્રસ્ટ કોર્પોરેશન એ.આઈ.આર. ૧૯૩૦ પી.સી. ૫૪ ખાતે ૫૫ પર આધાર રાખીને, કે કાનૂની કલ્પિત જોગવાઈ દાખલ કરવાનો કારણ એ છે કે તે કલ્પનાનું વિષયવસ્તુ વાસ્તવમાં એવી નથી, અને તેથી જ સંસદ આવું વિષયવસ્તુ જાણે તે વાસ્તવિક હોય એમ ગણવામાં આવે તેવી આવશ્યકતા રાખે છે. સમાન અર્થની નોંધો કે. કમરાજા નાદર વિ. કુંજુ થેવર અને અન્ય, એ.આઈ.આર. ૧૯૫૮ એસ.સી. ૬૮૭ ના અનુચ્છેદ ૨૮ માં પણ જોવા મળે છે, જ્યાં આ સર્વોચ્ચ અદાલતે આ પ્રમાણે જણાવ્યું હતું:

તેમ છતાં, આવી કાનૂની કલ્પનાનો પ્રભાવ એવો છે કે જે સ્થિતિ અન્યથા અસ્તિત્વમાં આવતી ન હોત, તે આવી પરિસ્થિતિઓમાં અસ્તિત્વમાં હોવાનું માનવામાં આવે છે.

૭૯. દિલ્લી કલોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કો. લિ. અને અન્ય વિ. રાજસ્થાન રાજ્ય અને અન્ય (૧૯૯૬) ૨ એસ.સી.સી. ૪૪૯ પર આધાર રાખીને, એ પણ

દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કાનૂની કલ્પના માત્ર તથ્યો સંબંધિત જ હોઈ શકે અને કાનૂની સ્થિતિને કલ્પિત માનવાની હોઈ શકતી નથી. વધુમાં દાઈઈચી સાંક્યો કંપની લિમિટેડ વિ. જયરામ ચિગુરુપતિ અને અન્ય (૨૦૧૦) ૭ એસ.સી.સી. જજ્જ પર આધાર રાખીને એ પણ દલીલ કરવામાં આવી હતી કે કલ્પિત જોગવાઈ મુખ્ય જોગવાઈને વિનાશક બની શકતી નથી અને તેનો એવો અર્થઘટન પણ કરી શકાય નહીં.

૮૦. દિલ્લી કલોથ એન્ડ જનરલ મિલ્સ કો. લિ. પર વધુ નજીકથી નજર.

(ઉપરોક્ત) થી દેખાશે કે ચુકાદાએ મૂળરૂપે આ અદાલતના શ્રી પૃથ્વી કોટન મિલ્સ લિ. અને અન્ય વિ. બ્રોચ બોરો મ્યુનિસિપાલિટી અને અન્ય ૧૯૫૮(૨) એસ.સી.સી. ૨૮૩ ના ચુકાદાનું અનુસરણ કર્યું હતું, એ અર્થમાં કે પ્રશ્નાસ્પદ માન્યકરણ અધિનિયમે જે ખામી દર્શાવવામાં આવી હતી તે દૂર કરી નહોતી. ચુકાદાના પરિણેદ ૧૬ અને ૧૭ ના વાચનથી આ સ્પષ્ટ થાય છે, જે આ મુજબ છે:

“ ૧૬. માન્યકરણ અધિનિયમ એ જોગવાઈ કરે છે કે, ૧૯૫૮ ના અધિનિયમની કલમ ૪ થી ૭ મા સમાયેલ કોઈપણ બાબત હોવા છતાં અથવા કોઈપણ અદાલતના કોઈપણ ચુકાદા, હુકમનામા, આદેશ અથવા નિર્દેશ હોવા છતાં, રાયપુરા અને ઉમ્મેદગંજ ગામો હંમેશાં અસ્તિત્વમાં ચાલુ રહ્યા હોવાનું માનવામાં આવશે અને તેઓ તમામ હેતુઓ અને સર્વ પ્રકારના ઉદ્દેશ્યો માટે કોટા નગરપાલિકાની સીમાઓની

અંદર અસ્તિત્વમાં ચાલુ રહે છે. આ જોગવાઈએ એવી કાનૂની સ્થિતિનું કલ્પિત માન્યકરણ કરવાની આવશ્યકતા દર્શાવે છે કે રાયપુરા અને ઉમ્મેદગંજ ગામો કોટા નગરપાલિકાની સીમાઓમાં આવે છે; એવા તથ્યોનું કલ્પિત માન્યકરણ કરવાની નહીં, જેથી આ કાનૂની પરિણામ નિષ્પન્ન થતું હોય. કાનૂની પરિણામનું કલ્પિત માન્યકરણ કરી શકાય નહીં, અને તેમાંથી, તે પહેલાં બનવાની રહેલી ઘટનાઓનું પણ કરી શકાય નહીં. તથ્યોનું કલ્પિત માન્યકરણ કરી શકાય અને તેમાંથી અનુસરતાં કાનૂની પરિણામો નિષ્પન્ન થાય છે.

૧૭. માન્યકરણ અધિનિયમ પસાર કરવામાં આવ્યો ત્યારે કલમો ૪ થી ૭માં કોઈ સુધારો કરવામાં આવ્યો નહોતો અને તે જોગવાઈઓ કાયદાપુસ્તકમાં યથાવત્ રહી હતી. તેમની જોગવાઈઓ ફરજિયાત સ્વરૂપની હતી. સ્વીકારેલી હકીકત મુજબ, તેમનું પાલન કરવામાં આવ્યું નહોતું. રાયપુરા અને ઉમ્મેદગંજ ગામોના મામલામાં આ ફરજિયાત જોગવાઈઓનું પાલન ન કરવાના દોષને માન્યકરણ અધિનિયમ દ્વારા દૂર કરવામાં આવ્યો નહોતો. પૃથ્વી કોટન મિલ્સ લિ.ના કેસમાં [(૧૯૬૯) ૨ એસ.સી.સી. ૨૮૩ : (૧૯૭૦) ૧ એસ.સી.આર. ૩૮૮] સંવિધાન પીઠે જે રીતે ઠરાવ્યું છે તે મુજબ, આ દોષનું નિવારણ કરવું માન્ય માન્યકરણ કાયદો પસાર કરવા માટેની અનિવાર્ય આવશ્યકતા

હતી. તેથી, એવો નિષ્કર્ષ કરવો જરૂરી છે કે માન્યકરણ અધિનિયમ કાયદાની દૃષ્ટિએ દોષિત છે અને તેને રદ કરવો જોઈએ.”

૮૧. આ પરિપ્રેક્ષ્યમાં એવું જણાવવામાં આવ્યું હતું કે કાનૂની પરિણામ અંગેની કાનૂની કલ્પનાને અનુમાનિત માનવામાં આવી શકતી નથી, જ્યારે તેવા પરિણામ પહેલાં રહેલા તથ્યોને તેમ માનવામાં આવી શકે છે. વર્તમાન કેસમાં, અનુમાનિત માનવાની જોગવાઈ, જેમ કે અમે ઠરાવ્યું છે, માત્ર અગાઉથી અસ્તિત્વમાં રહેલી સાચી કાનૂની સ્થિતિને સ્પષ્ટ કરતી છે. વર્તમાન કેસનો કોઈપણ રીતે માન્યતા આપતા અધિનિયમો સાથે સંબંધ નથી. તેથી, આ ચુકાદાનું અનુપાતીય સિદ્ધાંત આ કેસમાં કોઈ લાગુ પડતું નથી.

૮૨. તે જ રીતે, દાઈઈચી સાંક્યો કંપની લિમિટેડ (ઉપરોક્ત) મામલામાં, સિક્યોરિટીઝ એન્ડ એક્સચેન્જ બોર્ડ ઓફ ઇન્ડિયા (સબસ્ટાન્શિયલ એક્ટિવિઝિશન ઓફ શેર્સ એન્ડ ટેકઓવર્સ) રેગ્યુલેશન્સ, ૧૯૯૭ ના રેગ્યુલેશન ૨(૧)(ઈ) ના ઉપખંડ (૨) માં સમાવિષ્ટ કાલ્પનિક જોગવાઈ “સંયુક્ત રીતે કાર્ય કરતી વ્યક્તિઓ” ના મૂળભૂત વિચારને જ વિરુદ્ધ હોવાનું જાણવા મળ્યું હતું, જેના પરિણામે એવું ઠરાવવામાં આવ્યું હતું કે કાલ્પનિક કાનૂની ઉપધારણા મુખ્ય જોગવાઈમાં સમાવાયેલ “સંયુક્ત રીતે કાર્ય કરતી વ્યક્તિઓ” ની સંકલ્પનાને જ દૂર કરી શકતી નથી. જોકે, વર્તમાન મામલામાં, “વિત્તીય લેણદાર” ની સંકલ્પનાને દૂર કરવાની તો વાત જ દૂર, અમે ઉપર અહીં પહેલેથી આપેલા કારણોસર એ નિષ્કર્ષે પહોંચી ચૂક્યા છીએ કે આ કાલ્પનિક જોગવાઈ

માત્ર એટલું સ્પષ્ટ કરે છે કે ફાળવણીધારકોને “વિત્તીય લેણદાર” તરીકે ગણવા યોગ્ય છે.

૮૩. જો કે, કલ્પિત માન્યતા આપતી જોગવાઈનો હેતુ વાસ્તવમાં જે અસ્તિત્વમાં નથી તેને અસ્તિત્વમાન ગણી, અને તે વિષયવસ્તુને જાણે તે વાસ્તવિક હોય એમ માનવાની આવશ્યકતા ઊભી કરવો છે, તેમ છતાં અનેક પ્રમાણસ્વરૂપ ગ્રંથો અને ચુકાદાઓ દર્શાવે છે કે આવી કલ્પિત માન્યતાનો ઉપયોગ એવી વિશિષ્ટ વ્યાખ્યાને કોઈ શંકાથી પર મુકાશે તે માટે પણ થઈ શકે છે, જે અન્યથા અનિશ્ચિત રહી શકતી હોય. તેથી, સ્ટ્રાઉડ્સ જ્યુડિશિયલ ડિક્શનરી ઓફ વર્ડ્સ એન્ડ ફ્રેઝિઝ (સેવનથ એડિશન, ૨૦૦૮) માં “ડીમ્ડ” ની વ્યાખ્યા નીચે મુજબ આપવામાં આવી છે:

ગણવામાં આવેલ “–, કાયદાકીય વ્યાખ્યાઓમાં જેમ તેનો ઉપયોગ થાય છે, તે “વ્યાખ્યાયિત શબ્દના અર્થક્ષેત્રને એવી બાબતો સુધી વિસ્તૃત કરવા માટે, જેને સામાન્ય વપરાશમાં તે દર્શાવતો ન હોત, ઘણી વખત કોઈ અધિનિયમના અનાવશ્યક શબ્દપ્રયોગને ઘટાડવાનું એક સુવિધાજનક સાધન હોય છે, પરંતુ તેનો અર્થ એવો નથી કે જ્યાં જ્યાં તેનો ઉપયોગ થાય ત્યાં ત્યાં તેનો એવો જ પ્રભાવ થાય; ‘ગણવું’નો અર્થ માત્ર કોઈ બાબત અંગે નિષ્કર્ષ કરવો અથવા નિર્ણયે પહોંચવો એવો થાય છે, અને તેથી કાયદામાં જ્યારે ‘ગણવું’ અને ‘ગણવામાં આવેલ’ શબ્દોનો ઉપયોગ થાય છે ત્યારે તે માત્ર એ અસર અથવા અર્થ દર્શાવે છે, જે કોઈ બાબત અથવા

વસ્તુને છે — એટલે કે તેને કેવી રીતે નિર્ધારિત કરવી; તેમાં અનિવાર્ય રીતે કૃત્રિમતા અથવા કાનૂની કલ્પનાનો સમાવેશ થતો નથી; તે માત્ર એક નિર્વિવાદ નિષ્કર્ષનું નિવેદન હોઈ શકે છે.

૮૪. હિંદુસ્તાન કોઓપરેટિવ હાઉસિંગ બિલ્ડિંગ સોસાયટી લિમિટેડ વિ. રજિસ્ટ્રાર, કોઓપરેટિવ સોસાયટીઝ અને અનર. (૨૦૦૯) ૧૪ એસસીસી ૩૦૨ માં, આ અદાલતે સામાન્ય રીતે કાનૂની કલ્પિતતાઓનો વિચાર કરતાં પરિચ્છેદ ૧૭ માં આ પ્રમાણે મોટી સંખ્યામાં અધિકૃત નિર્ણયો ઉદ્ઘૂત કર્યા હતા:

“ ૧૭. ” ૧૩ તે, ઉપર નોંધાયું છે તેમ, એક ધારિત જોગવાઈ છે. આવી જોગવાઈ કાનૂની કલ્પના સર્જે છે. જેમ્સ, એલ.જે.એ લેવી, રે, એક્સ પી વોલ્ટન [(૧૮૮૧) ૧૭ સીએચ ડી ૭૪૬ : (૧૮૮૧-૮૫) ઑલ ઈ.આર. રિપોર્ટ્સ ૫૪૮ (સીએ)] માં જણાવ્યું હતું : (સીએચ ડી પૃ. ૭૫૬)

... જ્યારે કોઈ વિધિ એવો ઉપબંધ કરે છે કે કોઈ બાબત એવી માનવામાં આવશે કે તે કરવામાં આવી છે, જ્યારે હકીકતમાં અને સત્યસ્થિતિમાં તે કરવામાં આવી ન હતી, ત્યારે અદાલતને એ નિર્ધારિત કરવાનો અધિકાર છે અને તે માટે તે બંધાયેલી છે કે કયા હેતુઓ માટે અને કયા વ્યક્તિઓ વચ્ચે તે વૈધાનિક કાલ્પનિકતાનો આશ્રય લેવો છે.

હેતુ નિર્ધારિત કર્યા પછી કાનૂની કલ્પિત જોગવાઈને સંપૂર્ણ અસર આપવી

જ જોઈએ અને તેને તેના તર્કસંગત નિષ્કર્ષ સુધી લઈ જવી જોઈએ; અને

તે હેતુસર, તે બધા તથ્યો માન્ય ધારવા યોગ્ય અને અતિઆવશ્યક પણ બને છે, જેઓના આધારે જ આ કલ્પિત જોગવાઈ કાર્ય કરી શકે. [સંપા.: આ અંતિમ વાક્ય જેમ્સ, એલ.જે. દ્વારા એક્સ પી વોલ્ટન, (૧૮૮૧) ૧૭ સી.એચ. ડી ૭૪૬ : (૧૮૮૧-૮૫) ઓલ ઇ.આર. રિપ ૫૪૮ (સી.એ.) માં કરાયેલા અવલોકનોનો ભાગ નથી, પરંતુ તે સર્વોચ્ચ અદાલતે સ્ટેટ ઓફ બોમ્બે વિ. પાંડુરંગ વિનાયક, ૧૯૫૩ એસ.સી.આર. ૭૭૩ ના પૃષ્ઠ ૭૭૮ પર કરાયેલા અવલોકનોનું પરિભાષિત રૂપ છે. તેમજ અલી એમ.કે. વિ. સ્ટેટ ઓફ કેરળ, (૨૦૦૩) ૧૧ એસ.સી.સી. ૬૩૨ : ૨૦૦૪ એસ.સી.સી. (એલ એન્ડ એસ) ૧૩૬, એસ.સી.સી. ના પૃષ્ઠ ૬૩૯, પરિચ્છેદ ૧૩ પણ જુઓ.] [હિલ વિ. ઈસ્ટ એન્ડ વેસ્ટ ઈન્ડિયા ડોક કો. [(૧૮૮૪) ૯ એ.સી. ૪૪૮ (એચ.એલ.)], સ્ટેટ ઓફ ટ્રાવનકોર-કોચીન વિ. શનમુખ વિલાસ કેશ્યુનટ ફેક્ટરી [એ.આઈ.આર. ૧૯૫૩ એસ.સી. ૩૩૩], અમેરિકન હોમ પ્રોડક્ટ્સ કોર્પન. વિ. મેક લેબોરેટરીઝ (પી) લિમિટેડ [(૧૯૮૬) ૧ એસ.સી.સી. ૪૬૫] અને પરાયનકંડીયલ એરાવથ કનપ્રવણ કલ્યાણી અમ્મા વિ. કે. દેવી [(૧૯૯૬) ૪ એસ.સી.સી. ૭૬].] ઘણીવાર ઉદ્ઘૃત કરવામાં આવતા એક અવતરણમાં, લોર્ડ અસકિવથે જણાવ્યું હતું:

જો તમને કલ્પિત પરિસ્થિતિને વાસ્તવિક તરીકે માનવાની આજ્ઞા આપવામાં આવે, તો નિશ્ચિતપણે, જો એવું કરવાની મનાઈ ન હોય, તો તમે તેવા પરિણામો અને અનુસંગિક પરિસ્થિતિઓને પણ વાસ્તવિક તરીકે માનશો, જે, જો માન્ય રાખવામાં આવેલી તે પરિસ્થિતિ હકીકતમાં અસ્તિત્વમાં હોત, તો અનિવાર્ય રીતે તેમાંથી ઉત્પન્ન થયા હોત અથવા તેની સાથે સંલગ્ન રહ્યા હોત. ... વિધાન [કહે છે] કે તમારે ચોક્કસ એક પરિસ્થિતિની કલ્પના કરવી જોઈએ; તે એવું કહેતું નથી કે એવું કર્યા પછી, જ્યારે તે પરિસ્થિતિના અનિવાર્ય અનુપરિણામોની વાત આવે ત્યારે, તમારે તમારી કલ્પનાશક્તિને અટકાવવી કે અટકવા દેવી જોઈએ.

(ઈસ્ટ એન્ડ ડ્રેલિંગ્સ કો. લિ. વિ. ફિન્સબરી બરો કાઉન્સિલ [૧૯૫૨ એસી ૧૦૯ : (૧૯૫૧) ૨ ઓલ ઈ.આર. ૫૮૭ (એચએલ)] એસી પૃષ્ઠ ૧૩૨-૩૩ પર જુઓ.)

... “ડીમ્ડ” શબ્દનો ઉપયોગ આધુનિક વિધાનમાં ખૂબ જ મોટા પ્રમાણમાં થાય છે. ક્યારેક તેનો ઉપયોગ કોઈ અધિનિયમના હેતુઓ માટે કોઈ શબ્દ અથવા વાક્યખંડનું એવું કૃત્રિમ અર્થઘટન લાદવા માટે થાય છે, જે અન્યથા પ્રભાવી ન બનતું. ક્યારેક તેનો ઉપયોગ એવી કોઈ વિશિષ્ટ અર્થરચનાને શંકાથી પર મૂકવા માટે થાય છે, જે અન્યથા અનિશ્ચિત હોઈ શકે. ક્યારેક તેનો ઉપયોગ એવું વ્યાપક વર્ણન આપવા

માટે થાય છે, જેમાં જે સ્પષ્ટ છે, જે અનિશ્ચિત છે અને જે સામાન્ય અર્થમાં અશક્ય છે તેનો સમાવેશ થાય છે.

[સેન્ટ. ઓબિન વિ. એટર્ની જનરલ (નં. ૨) [૧૯૫૨ એસી ૧૫ : (૧૯૫૧) ૨ ઓલ ઈ.આર. ૪૭૩ (એચએલ)] માં લોર્ડ રેડકિલ્ડ મુજબ, એસી પૃ. ૫૩.]

૧૪ . ‘માની લેવામાં આવેલ’, જેમ કે તે ધારાસભ્ય વ્યાખ્યાઓમાં વપરાયું છે,
[નો અર્થ થાય છે]

વ્યાખ્યાયિત શબ્દની વ્યંજના એવી વસ્તુઓ સુધી વિસ્તૃત કરવા, જેને તે સામાન્ય પ્રયોગમાં સૂચિત કરતો ન હોત, તે ઘણીવાર કોઈ અધિનિયમના શબ્દાડંબરને ઘટાડવા માટે એક સુવિધાજનક ઉપાય હોય છે, પરંતુ તેનો અર્થ એવો થતો નથી કે જ્યાં જ્યાં તેનો ઉપયોગ થાય ત્યાં ત્યાં તે એવો જ પ્રભાવ પેદા કરે; ‘ડીમ’ નો અર્થ માત્ર એટલો જ છે કે કોઈ બાબત વિષે નિર્ણય કરવો અથવા કોઈ નિષ્કર્ષે પહોંચવું, અને તેથી જ્યારે કોઈ વિધિમાં “ડીમ” અને “ડીમ્ડ” શબ્દો વપરાય છે, ત્યારે તેઓ માત્ર તે અસર અથવા અર્થ દર્શાવે છે જે કોઈ બાબત અથવા વસ્તુને છે — એટલે કે, તેનું કેવી રીતે નિર્ધારણ કરવાનું છે; તેમાં અનિવાર્ય રીતે કૃત્રિમતા અથવા કાનૂની કલ્પના અનુસૂચિત થવી જરૂરી નથી; તે માત્ર એક નિર્વિવાદ નિષ્કર્ષનું નિવેદન પણ હોઈ શકે છે.’ (વિન્ડેનર, જે. દ્વારા, હન્ટર ડગ્લસ ઓસ્ટ્રેલિયા પી.

વિ. પરમા બ્લાઈન્ડ્સ [(૧૯૭૦) ૪૪ ઓસ્ટ એલ.જે. આર. ૨૫૭] .)

૧૫ . જ્યારે કોઈ વસ્તુને બીજી કોઈ વસ્તુ ગણવામાં આવવાની હોય, ત્યારે તેને તે બીજી વસ્તુ તરીકે તેના અનુસંગી પરિણામો સાથે ગણવી જોઈએ, પરંતુ તે વાસ્તવમાં તે બીજી વસ્તુ નથી (આર. વિ. નોર્ફોલ્ક કાઉન્ટી અદાલત [(૧૮૯૧) ૬૦ એલ.જે. ક્યૂ.બી. ૩૭૯] માં કેવ, જે. અનુસાર).

‘જ્યારે કોઈ અધિનિયમ કોઈ વ્યાખ્યા આપે છે અને ત્યારબાદ ઉમેરે છે કે કેટલીક બાબતો વ્યાખ્યાના વ્યાપમાં આવતી હોવાનું “માનવામાં આવશે”, ત્યારે તે ઉમેરા વિના વ્યાખ્યામાં તેમનો સમાવેશ થાતો હોત કે ન હોત, તે મહત્વનું નથી.’ (લોર્ડ પ્રેસિડેન્ટ કૂપર દ્વારા ફેર્ગ્યુસન વિ. મેકમિલન [૧૯૫૪ એસએલટી ૧૦૯] માં .)

૧૬ . શું કાયદામાં ‘માનવામાં આવેલ’ શબ્દનો ઉપયોગ કરવામાં આવે ત્યારે તે નિર્વિવાદ અનુમાન સ્થાપિત કરે છે કે ખંડનીય અનુમાન સ્થાપિત કરે છે, તે સંદર્ભ પર નિર્ભર રહે છે (જુઓ એસ્ટી. લિઓન વિલેજ કોન્સોલિડેટેડ સ્કૂલ ડિસ્ટ્રી. વિ. રોન્સરે [(૧૯૬૦) ૨૩ ડીએલઆર (૨) ૩૨]).

‘.... ૧ ... હું તેની મુખ્ય ભૂમિકાને એવી માનું છું કે જે અન્યથા બાકાત રાખવામાં આવતું હોત તેવી કોઈ વસ્તુને તેમાં સમાવવામાં લાવવી.’(વિસ્કાઉન્ટ સિમોન્ડ્સ દ્વારા બાર્કલેઝ બેંક વિ. આઈ.આર.સી.

[૧૯૬૧ એ.સી. ૫૦૯ : (૧૯૬૦) ૩ ડબલ્યુ.એલ.આર. ૨૮૦ : (૧૯૬૦) ૨ ઓલ ઈ.આર. ૮૧૭ (એચ.એલ.)] માં એ.સી. પૃષ્ઠ ૫૨૩ પર.)

ડીમ્સ' નો અર્થ 'એવો અભિપ્રાય રાખે છે' અથવા 'વિચાર કરે છે' અથવા 'નિર્ણય કરે છે' એવો થાય છે અને અભિપ્રાય રચાય તે પહેલાં અથવા નિર્ણય લેવામાં આવે તે પહેલાં લેવાયેલી પ્રક્રિયાત્મક પગલાં અંગે તેનો કોઈ નિહિત અર્થ થતો નથી.[જુઓ આર. વિ. બ્રિક્સ્ટન પ્રિઝન (ગવર્નર), એક્સ પી સોબ્લેન [(૧૯૬૩) ૨ ક્યૂબી ૨૪૩ : (૧૯૬૨) ૩ ડબલ્યુએલઆર ૧૧૫૪ : (૧૯૬૨) ૩ ઓલ ઈઆર ૬૪૧ (સીએ)] ક્યૂબી પૃ. ૩૧૫ પર.]” [સંપા.: અલી એમ.કે. વિ. કેરળ રાજ્ય, (૨૦૦૩) ૧૧ એસસીસી ૬૩૨ : ૨૦૦૪ એસસીસી (એલ એન્ડ એસ) ૧૩૬, એસસીસી પૃ. ૬૩૯-૪૦, અનુચ્છેદ ૧૩-૧૬ પર, માં અવલોકિત મુજબ.]

હાલના કેસમાં, આ સ્પષ્ટ છે કે સ્પષ્ટીકરણ દ્વારા ઉપયોગમાં લેવામાં આવેલી કાનૂની કલ્પના એ હકીકતને શંકાથી પર મૂકવા માટે છે કે ફાળવણી પામનારાઓને સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) માં સમાવવામાં આવેલા પ્રવર્તક ભાગની અંદર નાણાકીય લેણદારો તરીકે માનવામાં આવશે.

૮૫. એ દલીલ પણ કરવામાં આવી હતી કે સ્પષ્ટીકરણ મૂળ કલમના વ્યાપને વિસ્તૃત કરતું નથી અને આ હેતુસર એસ. સુંદરમ પિલ્લૈ (ઉપરોક્ત) પર આધાર રાખવામાં આવ્યો હતો. આ જ ચુકાદો પરિચ્છેદ ૪૬ માં સ્વીકારે છે

કે સ્પષ્ટીકરણ સામાન્ય રીતે મૂળ કલમના વ્યાપને વિસ્તૃત કરતું નથી. પરંતુ જો તે એવું કરે છે, તો વિધાનમંડળે કોઈ જોગવાઈને સ્પષ્ટીકરણ તરીકે નામ આપ્યું હોય તે હકીકત છતાં વિધાનમંડળની મંજૂરીને અસર આપવી જ પડે.

[જુઓ હીરાલાલ રતનલાલ વગેરે વિ. ઉત્તર પ્રદેશ રાજ્ય અને અન્ય વગેરે (૧૯૭૩) ૧ એસ.સી.સી. ૨૧૬ ના ૨૨૫ પર, સુન્દરમ પિલ્લૈ (પૂર્વોક્ત) ના પરિચ્છેદ ૫૧ માં અનુસરાયેલ]. કોઈપણ સ્થિતિમાં, અમારે દ્વારા એવું નિષ્કર્ષ કરવામાં આવ્યું છે કે સુધારા અધિનિયમ દ્વારા સ્પષ્ટીકરણ માત્ર તે શંકાઓ દૂર કરવા માટે ઉમેરવામાં આવ્યું હતું કે શું ઘરખરીદદારો/ફાળવણીપ્રાપ્તો કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર આવરી લેવાયેલા હતા કે નહીં. સંહિતાની કલમ ૫(૮)(એફ) માં સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ઉમેરાયેલ સ્પષ્ટીકરણ હકીકતમાં મૂળ કલમના વ્યાપમાં કોઈ વધારો કરતું નથી, કારણ કે ઘરખરીદદારો/ફાળવણીપ્રાપ્તો મૂળરૂપે અસ્તિત્વમાં રહેલી કલમ ૫(૮)(એફ) ની અંદર જ આવરી લેવાયેલા હતા, જેમ કે અમે ઉપરોક્ત રીતે ઠરાવ્યું છે. કાયદાની વ્યાખ્યાના સિદ્ધાંત તરીકે, જે વ્યાખ્યા સંબંધિત કાયદાના હેતુઓ સાથે સુસંગત હોય, વિશેષ કરીને જ્યારે આપણે હિતલક્ષી કાયદાકીય જોગવાઈ સાથે વ્યવહાર કરી રહ્યા હોઈએ, તે વ્યાખ્યા હંમેશા વધુ યોગ્ય વ્યાખ્યા ગણાય, અથવા “સર્જનાત્મક વ્યાખ્યા” ગણાય, જે અધિકૃત નિર્ણયોનો આધુનિક પ્રવાહ છે, અને જે ઈશ (ડૉ. મંજુલા કિપ્પેન્ડોર્ફ મારફતે) વિ. રાજ્ય (દિલ્હીની એન.સી.ટી.) અને અન. (૨૦૧૭) ૧૫ એસ.સી.સી.

૧૩૩ ના પરિચ્છેદ ૧૨૨ અને ૧૨૭ ખાતેના સહમતી ચુકાદામાં પ્રતિબિંબિત થાય છે. તેથી, આ દલીલ પણ નામંજૂર કરવી જ પડશે.

૮૬. તેથી, અમે ઠરાવીએ છીએ કે કોડની શરૂઆતથી જ ફાળવણીપ્રાપ્તો/ઘર ખરીદદારોને મુખ્ય જોગવાઈ, એટલે કે કલમ ૫(૮) (એફ) માં સામેલ કરવામાં આવ્યા હતા, અને ૨૦૧૮ માં ઉમેરાયેલ સ્પષ્ટીકરણ માત્ર ઉદ્ભવેલી શંકાઓનું નિરાકરણ કરવા માટે ઉમેરવામાં આવ્યું હતું.

નિષ્કર્ષ

૧. સંહિતાના સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ભારતના સંવિધાનના કલમો ૧૪, ૧૯(૧)(જી) ને કલમ ૧૯(૬) સાથે વાંચતાં, અથવા ૩૦૦-એ, નો ભંગ થતો નથી.
૨. સુધારા અધિનિયમ દ્વારા સુધારેલ સંહિતા સાથે રેરાનું સુસંગત રીતે વાચન કરવાનું છે. માત્ર વિસંગતિ ઊભી થાય તેવી સ્થિતિમાં જ સંહિતા રેરા પર પ્રબલ રહેશે. તેથી ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીગ્રાહકોને આપવામાં આવેલા ઉપાયો સમવર્તી ઉપાયો છે, અને આવા ફ્લેટો/અપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીગ્રાહકો ગ્રાહક સંરક્ષણ અધિનિયમ, ૧૯૮૬, રેરા તેમજ સંહિતાને પ્રવર્તિત કરવાનો ઉપાય ઉપલબ્ધ રાખે છે.
- ૩ સંહિતામાં મૂળરૂપે પ્રગટ થયેલી કલમ ૫(૮)(એફ) અવશિષ્ટ જોગવાઈ હોવાથી, તેમાં ફ્લેટો/ અપાર્ટમેન્ટોના ફાળવણીધારકો હંમેશા આવરી

લેવાયેલા હતા. સુધારા અધિનિયમ દ્વારા ઉમેરવામાં આવેલ સ્પષ્ટીકરણ તથા કાનૂની કલ્પના માત્ર કાનૂનની આ સ્થિતિને સ્પષ્ટીકરણાત્મક સ્વરૂપે દર્શાવે છે.

અંતિમ નોંધ

૮૭. અમને જાણ કરવામાં આવી છે કે મોટાભાગના રાજ્યો અને સંઘ પ્રદેશોએ રેરા હેઠળ નિર્ણયકારી અધિકારીઓ, રિયલ એસ્ટેટ નિયામક પ્રાધિકરણ તેમજ અપીલીય ટ્રિબ્યુનલની સ્થાપના/નિમણૂક કરી દીધી છે. તેમ છતાં, ૧લી મે, ૨૦૧૭ ની તારીખને ઘણો સમય વીતી ગયો હોવા છતાં, કેટલાક અડિયાળ રાજ્યો અને સંઘ પ્રદેશોએ હજી સુધી આવશ્યક કાર્ય કર્યું નથી. અમે નિર્દેશ આપીએ છીએ કે જે રાજ્યોમાં આવશ્યક કાર્ય કરવામાં આવ્યું નથી, અર્થાત જ્યાં માત્ર વચગાળાના નિર્ણયકારી અધિકારી/રિયલ એસ્ટેટ નિયામક પ્રાધિકરણ અને/અથવા અપીલીય ટ્રિબ્યુનલની નિમણૂક/સ્થાપના કરવામાં આવી છે અથવા કરવામાં આવી નથી, એવા રાજ્યો/સંઘ પ્રદેશોને આ ચુકાદાની તારીખથી ત્રણ મહિનાની અવધિમાં કાયમી નિર્ણયકારી અધિકારીઓ, રિયલ એસ્ટેટ નિયામક પ્રાધિકરણ અને અપીલીય ટ્રિબ્યુનલની નિમણૂક કરવા/સ્થાપના કરવા નિર્દેશ આપવામાં આવે છે. આ ચુકાદાની નકલો તાત્કાલિક તમામ રાજ્યો અને સંઘ પ્રદેશોના મુખ્ય સચિવોને મોકલવામાં આવે. ઉપરોક્ત મુજબ ૩ મહિનાની અંદર આ રાજ્યો અને સંઘ પ્રદેશોના મુખ્ય સચિવો દ્વારા દાખલ

કરાયેલ સોગંદનામાઓ દ્વારા પાલન માટે રજૂ કરવું. આ બાબતોને જાન્યુઆરી, ૨૦૨૦ ના બીજા સપ્તાહમાં રજૂ કરવી.

૮૮. સુધારા અધિનિયમની બંધારણીય માન્યતા અંગેની જાહેરાતને ધ્યાનમાં લેતા, સામાન્ય રીતે સંહિતા હેઠળ અને વિશેષ કરીને સ્થાવર મિલકત ક્ષેત્રમાંથી ઉદ્ભવી શકે તેવી મુદાકીય કાર્યવાહીનો નિકાલ કરવા માટે એન.સી.એલ.ટી. અને એન.સી.એલ.એ.ટી.માં પૂરતી સંખ્યામાં સભ્યોની નિમણૂંક કરવામાં આવવી અતિઆવશ્યક છે. આ હેતુસર, આ સંબંધે લેવામાં આવેલા પગલાં અંગે ભારત સંઘ દ્વારા આજથી ત્રણ મહિનાની અંદર સોગંદનામું દાખલ કરવામાં આવે. આ ચુકાદાની નકલ તરત જ ભારત સરકારના કાયદા અને ન્યાય મંત્રાલયને મોકલવામાં આવે. ઉપરોક્ત મુજબ રાજ્યો અને સંઘ પ્રદેશો દ્વારા પાલન અહેવાલ જાન્યુઆરી, ૨૦૨૦ના બીજા અઠવાડિયામાં રજૂ કરવામાં આવે.

૮૯. આ ચુકાદાના પ્રકાશમાં તમામ રિટ અરજીઓ અને નાગરિક અપીલનો નિકાલ કરવામાં આવે છે. આ અદાલત દ્વારા અપાયેલા સ્થગન આદેશો, દરેક ફાળવણીધારક/ ઘરખરીદનાર દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીઓને આ ચુકાદાના પ્રકાશમાં નિકાલ કરવા માટે એન.સી.એલ.ટી. હાથ ધરે ત્યાં સુધી ચાલુ રહેશે. ખર્ચ બાબતે કોઈ આદેશ નહીં.

નિધી જૈન

મામલાઓનો નિકાલ કરવામાં આવ્યો.

*Translation of this judgment has been provided by M/S
Hyperlink Solutions Pvt. Ltd.*

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

DISCLAIMER: The translated judgement 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 judgement shall be authentic and shall hold the field for the purpose of execution and implementation.

=====