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

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

==========

મેસર્સ આર. એસ. ઈન્ફ્રા–ટ્રાન્સમિશન લિમિટેડ.

વિરુધ્ધ

સૌરીનીન્દુભાઈ પટેલ અને અન્યો

(દીવાની અપીલ નંબર ૩૪૬૯/૨૦૨૨)

૧૧ જુલાઈ, ૨૦૨૨

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી એમ. આર. શાહ

અને

માનનીય ન્યાયમુર્તિ શ્રી બી. વી. નાગરત્ના.]

આવકવેરાનો કાયદો, ૧૯૬૧:બીજું અનૂસુચિ ,આર. ૬૦–થાપણ પર સ્થાવર મિલકતના વેચાણને અલગ રાખવાની અરજી–હુકમનામાનાં હુકમનામાના દેવાદારને યુ/આર હેઠળ ઉપલબ્ધ અધિકાર.૬૦ – યોજાયો હતો:હુકમનામાના દેવાદારને તેની મિલકત બચાવવા માટે એક મૂલ્યવાન અધિકાર અને અંતિમ

ઉપાય/તક છે–તે અદાલતી હરાજીમાં તેની મિલકત વેચ્યા પછી હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ અધિકાર છે–આવા મૂલ્યવાન અધિકાર કોર્ટને ઉપલબ્ધ છે. તેની મિલકતને બચાવવા માટેના હુકમનામાના દેવાદારને તકનીકી આધાર પર અને/અથવા ભૂલ અને/અથવા પ્રામાણિક ભૂલ કે જેના માટે તે બિલકુલ જવાબદાર ન હતો તેના માટે અસર થવી જોઈએ નહીં–હકીકતો પર, હુકમનામાના દેવાદારે હરાજીના વેચાણને અલગ રાખવા માટે યુ/આર ૬૦ હેઠળ અરજી દાખલ કરી હતી અને તેના પાલનમાં, રકમ જમા કરી હતી, અને અરજીને વસૂલાત અધિકારી તેમજ ડીઆરએટી દ્વારા પણ મંજૂરી આપવામાં આવી હતી જેણે હરાજીના ખરીદદારોની તરફેણમાં વેચાણને અલગ રાખ્યું હતું–જો કે, ઉચ્ચ અદાલતે હુકમનામાના દેવાદાર યુ/આર દ્વારા અરજીને રદ કરતી વખતે.૬૦ ધારો કે અધિકાર યુ/આર નો ઉપયોગ કરતી વખતે રકમની થાપણમાં ઘટાડો થયો હતો. ૬૦, ડી. આર. એ. ટી. અને વસુલાત રીકવરી અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કર્યો અને રદ કર્યો–ઉચ્ચ અદાલતે એ હકીકતની જરાય કદર અને વિચારણા કરી ન હતી કે વસુલાત રીકવરી અધિકારીની અચોક્કસતા અને/અથવા ભૂલ માટે, હુકમનામાના દેવાદારને તેની કોઈ ભૂલ વિના સહન કરી શકાતું નથી–જ્યારે નોંધપાત્ર રકમ જમા કરવામાં આવી હતી, ત્યારે હુકમનામાના દેવાદારને ખોટ જમા ન કરવાનું કોઈ કારણ નહોતું, જેને ખૂબ જ ઓછી રકમ કહી શકાય–જ્યારે અને જ્યારે હુકમનામાના દેવાદારને ખોટ વિશે જાણ કરવામાં આવી હતી, ત્યારે તરત જ હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા ખોટની રકમ જમા કરવામાં આવી હતી. આમ, ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલો આદેશ

બિનટકાઉ છે, અને તેને રદ કરવામાં આવે છે અને બાજુ પર મૂકી દેવામાં આવે છે, અને ડી. આર. એ. ટી.–બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ અધિનિયમ, ૧૯૯૩ ને કારણે દેવાની વસૂલાત–ને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.એસ.એસ. ૨૫ થી ૨૯ સુધી.

અપીલને મંજૂરી આપતા કોર્ટે

ઠેરવ્યુ કે:૧.૧ વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં ઉલ્લેખિત રકમ ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ નાં રોજ વ્યાજ સહિત રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– હતી.હુકમનામાના દેવાદારે નિયમ ૬૦ હેઠળ અધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– સાથે રૂ. ૬,૭૫,૦૦૦–ખરીદનારને દંડ તરીકે ચૂકવણી કરવા માટે, ખરીદીના નાણાંના ૫ ટકા જેટલી રકમ અને વધુમાં રૂ. ૩,૦૧,૨૯૦–વેચાણની જાહેરાતની તારીખથી જમા કરવાની તારીખ એટલે કે ૨૫.૦૧.૨૦૦૭ સુધી ૧૫ ટકાના દરે વ્યાજ ચુકવવું.જો કે, હરાજી ખરીદદારો વતી એવો કેસ હતો કે ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ થી ૨૫.૦૧.૨૦૦૭ સુધી વ્યાજની ચુકવણી ન કરવામાં ઘટાડો થયો હતો. જો કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં ચોક્કસ રકમનો ઉલ્લેખ કરવો એ વસૂલાત અધિકારીની ફરજ હતી.વસૂલાત અધિકારીએ વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– ની રકમનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જેમાં ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ ના રોજ વ્યાજનો પણ સમાવેશ થાય છે, જોકે, વેચાણની જાહેરાતની તારીખ એટલે કે ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ સુધીના સમયગાળા માટે વ્યાજ માટે વધુ રકમનો ઉલ્લેખ કર્યો નથી, જેનો વસૂલાત અધિકારીએ ખાસ ઉલ્લેખ કરવો જોઈતો હતો.વસૂલાત અધિકારીની કહેવાતી ભૂલ અને/અથવા અચોક્કસતાને કારણે રકમની

થાપણમાં ઘટાડો થયો, જે ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ થી ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ વચ્ચેના સમયગાળા માટે વ્યાજ તરીકે હતી, અન્યથા, હુકમનામાના દેવાદારે નિયમ ૬૦નું નોંધપાત્ર રીતે પાલન કર્યું હતું.આ ઘટાડો રૂ. ૩,૫૭,૬૪૭–હતો.જ્યારે હુકમનામાના દેવાદારે રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– અને દંડ અને વ્યાજ સહિત નિયમ ૬૦ હેઠળ બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર અન્ય રકમ, હુકમનામાના દેવાદારે રૂ. ૩,૫૭,૬૪૭–જે જમા કરેલી રકમની સરખામણીમાં ખૂબ જ ઓછી રકમ છે. આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે બેંકએ હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીના જવાબમાં વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ તેનો જવાબ દાખલ કર્યો હોવા છતાં–નિયમ ૬૦ હેઠળ ઉધાર લેનાર અને જેમાં એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે જમા કરવામાં આવેલી રકમમાં થોડો ઘટાડો થયો હતો, પરંતુ હુકમનામાના દેવાદાર અનુસાર, જવાબ સાથે કોઈ ગણતરી પત્રક જોડવામાં આવ્યું ન હતું અને/અથવા હુકમનામાના દેવાદારને આપવામાં આવ્યું ન હતું.[પેરા ૬.૧] [૯૪૪–જી–એચ; ૯૪૫–એ–ઈ]

૧.૨ નિયમ ૬૦ હેઠળ અરજીની સુનાવણીના સમયે, વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ ફરિયાદ કરવામાં આવી હતી કે બેંકે ગણતરી પત્રકની નકલ કેમ આપી ન હતી અને તે દરમિયાન હુકમનામાના દેવાદારે પોતે વધુ જો કોઈ હોય તો ગણતરીમાં તફાવત માટે ૨.૮ લાખ.વસૂલાત અધિકારીએ બેંકને ગણતરી પત્રક પૂરું પાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો અને બેંકે ૧૨.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ ગણતરી પત્રક રજૂ કર્યું અને તે દિવસે, રૂ. ૭૭,૬૪૭/– ની રકમની ખોટ

હતી, જે હુકમનામાના દેવાદારે બીજા જ દિવસે એટલે કે ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જમા કરાવી હતી.જો બેંકે હરાજીની તારીખથી ૨૯મા દિવસે ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જવાબ સાથે ગણતરી પત્રક અગાઉ રજૂ કર્યું હોત, તો હુકમનામાના દેવાદારે બાકીની ખોટની રકમ જમા કરાવી હોત.તેથી, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, નિયમ ૬૦નું નોંધપાત્ર પાલન કરવામાં આવ્યું હતું.જો વસૂલાત અધિકારી વેચાણની જાહેરાતની તારીખે બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર વેચાણની ઘોષણામાં ઓક્ક્સ રકમ જમા કરવામાં સચોટ હોત, તો ઉપરોક્ત સંભાવના ઊભી થઈ ન હોત.વસુલાત વસુલાત અધિકારી તરફથી એક વાહિયાત ગેરવર્તણૂક થઈ હતી, જેના માટે હુકમનામાના દેવાદારને મુશ્કેલી ન ભોગવવી જોઈએ.[પેરા ૬.૨] [૯૪૫–એ–એચ; ૯૪૬–એ]

૧.૩ નિયમ ૬૦ હેઠળ હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ અધિકાર એ એક મૂલ્યવાન અધિકાર છે અને હુકમનામાના દેવાદારને તેની મિલકત બચાવવા માટેનો છેલ્લો ઉપાય/તક છે.અદાલતી હરાજીમાં તેની મિલકત વેચ્યા પછી તે હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ અધિકાર છે.તેથી, હુકમનામાના દેવાદારને તેની મિલકત બચાવવા માટે ઉપલબ્ધ આવા મૂલ્યવાન અધિકારને તકનીકી આધાર પર અને/અથવા ભૂલ અને/અથવા પ્રામાણિક ભૂલ માટે અસર થવી જોઈએ નહીં, જેના માટે તે બિલકુલ જવાબદાર ન હતો.[પરિચ્છેદ ૬.૩] [૯૪૬–બી–સી]

૧.૪ સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ વતી રજૂઆત કે બેંક અનુસાર, રૂ. ૪. ૬૩ લાખ બાકીની અને ચૂકવવાપાત્ર રકમ હતી, જેની સામે બાદમાં પણ ઉધાર લેનાર વ્યક્તિએ રૂ. ૩,૫૭,૬૪૭–અને આમ, હજુ પણ અછતની ચિંતા છે, તેમાં કોઈ સાર નથી.થાપણ પર રૂ. ૩,૫,૭૬૪૭–, (રૂ. ૨,૮૦,૦૦૦–+ રૂ. ૭૭,૬૪૭/–) ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ પર, વસૂલાત અધિકારીએ બેંકને વિવાદિત મિલકતો સંબંધિત મૂળ દસ્તાવેજો સોંપવા અને પાલન સોગંદનામું દાખલ કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો અને ત્યારબાદ બેંકને હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરાયેલી બિનજરૂરી રકમનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ૧૯.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જ, બેંકે વસૂલાત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશનું પાલન કર્યું હતું અને હુકમનામાના દેવાદારને સંબંધિત દસ્તાવેજો સોંપ્યા હતા અને જમા કરાયેલી રકમને મુક્ત કરવાની વિનંતી કરી હતી, જેને બેંક દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી. વસુલાત વસુલાત અધિકારીએ.તે સમયે, બેંક દ્વારા કોઈ વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો કે કોઈ વધુ રકમ બાકી હતી અને ચૂકવવાપાત્ર હતી.હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરાયેલી રકમથી બેંક સંતુષ્ટ હતી.[પેરા ૬.૫] [૯૪૬–એફ–એચ; ૯૪૭–એ]

૧.૫ ઉચ્ચ અદાલતે ડી. આર. એ. ટી. અને વસુલાત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરીને અને રદ કરીને ભૂલ કરી હતી, જેના દ્વારા વસુલાત અધિકારી અને ડી. આર. એ. ટી. એ હરાજી ખરીદદારોની તરફેણમાં વેચાણને રદ કર્યું હતું.હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલો મત ખૂબ તકનીકી છે.ઉચ્ચ અદાલતે

હકીકતોને તેના સાચા પરિપ્રેક્ષ્યમાં બિલકુલ ધ્યાનમાં લીધી ન હતી.ઉચ્ચ અદાલતે એ હકીકતની જરાય કદર કરી ન હતી અને તેના પર વિચાર કર્યો ન હતો કે વસુલાત અધિકારીની અચોક્કસતા અને/અથવા ભૂલ માટે, હુકમનામાના દેવાદારને તેની કોઈ ભૂલ વિના ભોગવવું ન પડી શકે.ઉચ્ચ અદાલતે પણ નિયમ ૬૦ હેઠળ હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ મૂલ્યવાન અધિકારની યોગ્ય રીતે પ્રશંસા અને વિચારણા કરી ન હતી.જ્યારે નોંધપાત્ર રકમ જમા કરવામાં આવી હતી, ત્યારે હુકમનામાના દેવાદારે ખોટ જમા ન કરવાનું કોઈ કારણ નહોતું, જેને ખૂબ જ ઓછી રકમ કહી શકાય.જ્યારે અને જ્યારે હુકમનામાના દેવાદારને ખોટ વિશે જાણ કરવામાં આવી ત્યારે તરત જ, હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા ખોટની રકમ જમા કરવામાં આવી હતી.આ સંજોગોમાં, ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વિવાદિત ચુકાદો અને આદેશ બિનટકાઉ છે, અને તેને રદ કરીને રદ કરવામાં આવે છે.ડી. આર. એ. ટી. દ્વારા હરાજીના વેચાણને બાજુએ મૂકીને પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ દ્વારા જમા કરાયેલી રકમ, જો તેમને અત્યાર સુધી પ્રાપ્ત ન થઈ હોય તો, તેના પર ઉપાર્જિત વ્યાજ સાથે તેમને પરત કરવામાં આવશે.નોંધપાત્ર ન્યાય કરવા માટે, અપીલકર્તાને નિર્ધારિત સમયગાળાની અંદર ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ ને દસ લાખ રૂપિયાની વધુ રકમ ચૂકવવાનો નિર્દેશ આપવામાં આવે છે.[પરિચ્છેદ ૭,૮] [૯૪૭–બી–જી]

ગજધર પ્રસાદ વિ. બાબુ ભક્ત રતન (૧૯૭૩) ૨ એસસીસી ૬૨૯: [૧૯૭૪] ૧ એસસીઆર ૩૭૨; હોટેલ પારસ ગાર્ડન, બાલાપુર એન્ડ અન્ર વિ.સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, બાલાપુર અને અન્યો અન્ય.

(૨૦૧૫) એસસીસી ઓનલાઈન બોમ ૩૩૯૮; મેસર્સ નેશનલ રાઈસ એન્ડ જનરલ મિલ્સ, જગરાંવ અને અન્યો ઓઆરએસ વિ.બેંક ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્યો ઓઆરએસ. AC.W.P. ૨૦૦૫નો નંબર ૧૯૧૧૩; સેન્ટ્રલ એક્સાઈઝના કમિશનર, નવી દિલ્હી વિરુદ્ધ હરિ ચંદ શ્રી ગોપાલ અને અન્યો અન્ય. (૨૦૧૧) ૧ એસસીસી ૨૩૬:[૨૦૧૦] ૧૩ એસસીઆર ૮૨૦; એક્સાઈઝ કમિશનર અને અન્યો ઓ. આર. વી.અજિત કુમાર અને અન્ર. (૨૦૦૮) ૫ એસસીસી ૪૯૫:[૨૦૦૮] ૬ એસસીઆર ૭૭૮–નો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો છે.

<u>કેસ કાયદા સંદર્ભ</u>

[૧૯૭૪] ૧ એસ. સી. આર. ૩૭૨ નો સંદર્ભ પેરા ૩.૧ માં આપવામાં આવ્યો છે.

[૨૦૧૦] ૧૩ એસ. સી. આર. ૮૨૦ નો સંદર્ભ પેરા ૩.૧૩ માં આપવામાં આવ્યો છે.

[૨૦૦૮] ૬ એસ. સી. આર. ૭૭૮ નો સંદર્ભ પેરા ૩.૧૩ માં આપવામાં આવ્યો છે.

દીવાની અપીલીય હકુમત :

દીવાની અપીલ નંબર ૩૪૬૯/૨૦૨૨.

સ્પેશિયલ સિવિલ એપ્લિકેશન નં.૧૭૯૮૧/૨૦૧૫ માં અમદાવાદ ખાતેની ગુજરાત હાઈકોર્ટના ૨૨.૧૨.૨૦૧૫ ના ચુકાદા અને આદેશમાંથી.

ગુરુ કૃષ્ણકુમાર, ધ્રુવ મહેતા, હુઝેફા અહમદી, વરિષ્ઠ વકીલો.

કુરિયાકોસ વર્ગીસ, રાજેન્દ્ર કે. સાલેચા, વી. શ્યામોહન, ધીરજ વર્મા, સૂર્ય પ્રકાશ, સુશ્રી આસ્તુ ખંડેલવાલ, માર્ટિન જીઓમિન જ્યોર્જ, નીરજ શેખર, આશુતોષ ઠાકુર, ડૉ. સુમિત કુમાર, કીથ વર્ગીસ, અભિષેક પાંડે, હેમંત કુમાર સની, કેશવ બહેતી, મેસર્સ એસએસએમ જાધવ એન્ડ કંપની, પ્રણવ કુમાર મલિક, શ્રીમતી સોમા મલિક, સેબત કુમાર દેવરિયા, નિખિલ ગોયલ, અનિરુદ્ધ દેશમુખ એડવો.હાજર પક્ષો માટે.

કોર્ટનો ચુકાદો **એમ. આર. શાહ, ન્યાયમુર્તિ**.

૧. ૨૦૧૫ની વિશેષ નાગરિક અરજી નંબર ૧૭૯૮૧માં અમદાવાદ ખાતે ગુજરાત ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ અનુભવતા, જેના દ્વારા ઉચ્ચ અદાલતે સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી ઉપરોક્ત અરજીને મંજૂરી આપી છે–મૂળ રિટ અરજદારો ઉચ્ચ અદાલત સમક્ષ અને ડેબ્ટ્સ રિકવરી એપેલેટ ટ્રિબ્યુનલ, મુંબઈ (ત્યારબાદ "DRAT" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) દ્વારા અપીલ નંબર ૨૨૩/૨૦૦૭માં તારીખ ૦૭/૦૯/૨૦૧૫ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલા આદેશને રદ કર્યો છે અને પરિણામે મૂળ રિટ અરજદારોની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરી છે. સામાવાળા નંબર ૫–અનુગામી ખરીદનાર–મેસર્સ આર. એસ. ઈન્ફ્રા–ટ્રાન્સમિશન લિમિટેડે હાલની અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું છે.૨. ટૂંકમાં વર્તમાન અપીલ તરફ દોરી જતી હકીકતો નીચે મુજબ છેઃ_

૨.૧ ઇન્ડસઇન્ડ બેંક લિમિટેડ (ત્યારબાદ "બેંક" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) નામની બેંકે ડેબ્ટસ રિકવરી ટ્રિબ્યુનલ, અમદાવાદ (ત્યારબાદ "ડીઆરટી" તરીકે ઓળખવામાં આવે છે) સમક્ષ ૨૫.૦૫.૨૦૦૬ નાં રોજ મૂળ સામાવાળા નંબર ૩ થી ૫ (મૂળ દેવાદારો) સામે દેવાની વસૂલાત અને જામીનગીરીનો અમલ કરવા માટે O. A. નંબર ૪૨૪/૧૯૯૯ દાખલ કર્યો હતો.RP No.૧૫૩/૨૦૦૬ ધરાવતું વસૂલાત પ્રમાણપત્ર મૂળ ઉધાર લેનારાઓ પાસેથી વસૂલ કરી શકાય તેવી ૩.૭૧,૮૮,૮૧૯.૮૭ ની રકમની વસૂલાત માટે બેંકની તરફેણમાં જારી કરવામાં આવ્યું હતું–સામાવાળા નંબર ૩ થી ૫, જેની વસૂલાત થાય ત્યાં સુધી ૨૭.૧૨.૧૯૯૯ થી ૧૨ ટકાના દરે વધુ વ્યાજ ચૂકવવાપાત્ર છે અને તેની વસૂલાત માટેની કાર્યવાહીનો ખર્ચ, ચાર્જ અને ખર્ચ.

૨.૨ સામાવાળા નંબર ૩ (ઉધાર લેનાર) ની માલિકીની ૩૬,૭૩૫ ચોરસ મીટરની સર્વે નં..૧૮૮/પી અને સામાવાળા નંબર ૫ (ઉધાર લેનાર) ની માલિકીની ૮૨૮૦.૫૧ ચોરસ મીટરની સર્વે નં..૧૮૭/પી જેવી સ્થાવર મિલકતો, જે મહેસાણાની કડી તાલુકાના મૌજે કરણ નગરમાં આવેલી છે, તે ઉપરોક્ત વસૂલાત આદેશ/પ્રમાણપત્રના અનુસરણમાં જપ્ત કરવામાં આવી હતી.
૨.૩ વસુલાત અધિકારી, ડી. આર. ટી. દ્વારા ૨૮.૧૧.૨૦૦૬ નાં રોજ ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ પર જાહેર હરાજી નક્કી કરીને મિલકતોના વેચાણની ઘોષણા કરવામાં આવી હતી.વેચાણની ઘોષણા મુજબ, બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમ ૩.

૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– હતી, જેમાં ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ નાં રોજ વ્યાજ સામેલ હતું.૦૮.૦૧.૨૦૦૭ નાં રોજ યોજાયેલી હરાજીમાં, સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ (મૂળ રિટ અરજદારો) ની બોલી સૌથી વધુ રૂ. ૧. ૩૫ કરોડ રિકવરી અધિકારી દ્વારા સ્વીકારવામાં આવ્યા હતા.સફળ બોલી લગાવનાર–સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨એ અહીં ૨૨.૦૧.૨૦૦૭ નાં રોજ બોલીની રકમ જમા કરાવી હતી.

૨.૪ તે પછી મૂળ દેવાદારોએ આવકવેરાના અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની બીજી અનુસૂચિના નિયમ ૬૦ હેઠળ બેંકો અને નાણાકીય સંસ્થાઓ અધિનિયમ, ૧૯૯૩ના કારણે દેવાની વસૂલાતની કલમ ૨૫થી ૨૯ સાથે વાંચીને અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં તારીખ ૨૫.૦૧.૨૦૦૭ ની અરજી દ્વારા ઉપરોક્ત હરાજીને અલગ રાખવા માટે અને વેચાણની ઘોષણામાં ઉલ્લેખિત રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ રજૂ કર્યો હતો.આમાં સામાવાળા નંબર ૩ (ઉધાર લેનાર) એ પણ ₹ ૬,૭૫,૦૦૦ નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ રજૂ કર્યો હતો– ખરીદદારને દંડ તરીકે ચૂકવણી કરવા માટે, ખરીદીના નાણાંના ૫ ટકા જેટલી રકમ અને ₹ ૩,૦૧,૨૯૦ નો ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ–વેચાણની જાહેરાતની તારીખથી જમા કરવાની તારીખ સુધી ૧૫ ટકા વ્યાજ પર, એટલે કે ૨૫.૦૧.૨૦૦૭.વસુલાત અધિકારીએ આ બાબતને ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ સુધી મોકૂફ રાખી હતી અને પ્રતિવાદીઓને આદેશની નકલ અને અરજી બેંક અને હરાજી ખરીદનારને આપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો.આ દરમિયાન, અહીં અપીલકર્તાએ હરાજીના વેચાણનો વિષય ધરાવતી મિલકતો ખરીદવામાં રસ

દાખવ્યો હતો અને સામાવાળા નંબર ૩ (ઉધાર લેનાર) સાથે સમજૂતી કરાર કર્યો હતો.

૨.૫ બેંકે સામાવાળા નંબર ૫ (હરાજીની તારીખથી ૨૯મા દિવસે) ની અરજીના જવાબમાં રિકવરી અધિકારી સમક્ષ ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ પર તેનો જવાબ દાખલ કર્યો હતો.તેના જવાબમાં, બેંકે દાવો કર્યો હતો કે ઉધાર લેનાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી રકમમાં થોડો ઘટાડો થયો હતો પરંતુ જવાબ સાથે કોઈ ગણતરી પત્રક જોડાયેલું નહોતું.હરાજી ખરીદનાર દ્વારા જવાબ દાખલ કરવા માટે આ બાબત સ્થગિત કરવામાં આવી હતી અને બેંકને પાલન સોગંદનામું દાખલ કરવા માટે પણ નિર્દેશ આપવામાં આવ્યો હતો.હરાજીના ખરીદદારો–સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ અહીં અરજી પર પોતાનો વાંધો/જવાબ દાખલ કર્યો.ધિરાણકર્તાએ બેંક દ્વારા દાખલ કરવામાં આવેલા જવાબનો પ્રત્યુત્તર પણ દાખલ કર્યો હતો.વસુલાત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા નીચેના આદેશ સાથે આ બાબત ૧૫.૦૨.૨૦૦૭ સુધી સ્થગિત થઈ ગઈ: _

- ".....બેંકે હજુ સુધી ગણતરી પત્રકની નકલ આપી ન હતી.

- "વધુમાં, તે રૂ. જો કોઈ હોય તો ગણતરીમાં તફાવત માટે ૨.૮ લાખ.તે આગળ રજૂ કરે છે કે સીએચ બેંકને સીડી પર ગણતરી પત્રકની એક નકલ આપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે, જેથી ગણતરીમાં વ્યાજ વગેરેમાં કોઈ

વધુ તફાવત ચૂકવી શકાય.વિનંતીની મંજૂરી છે.સીએચ બેંકને ફરીથી સીડી પર ગણતરી પત્રકની નકલ આપવા માટે નિર્દેશ આપવામાં આવે છે, જેથી સીડી ચુકવણીમાં જો કોઈ તફાવત હોય તો તે ચૂકવી શકે.''

૨.૬ ત્યારબાદ, બેંકે ૧૨.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ વસુલાત અધિકારી સમક્ષ ગણતરી પત્રક રજૂ કર્યું.ગણતરી પત્રક અનુસાર, ઋણ લેનાર–સામાવાળા નંબર ૩એ વસુલાત અધિકારી પાસે રૂ..૭૭,૬૪૭/– ની વધુ રકમ જમા કરાવી હતી, જે રૂ. ૧૫.૦૨.૨૦૦૭ ના ઓર્ડર મુજબ ૨.૮ લાખ જમા કરવામાં આવ્યા હતા.ત્યારબાદ વસૂલાત અધિકારીએ ૧૫.૦૨.૨૦૦૭ તારીખનો આદેશ પસાર કર્યો હતો, જેમાં સામાવાળા નંબર ૩–ઉધાર લેનાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અરજીને એવી ધારણા સાથે મંજૂરી આપવામાં આવી હતી કે ઉધાર લેનારએ આવકવેરાના અધિનિયમની બીજી અનુસૂચિના નિયમ ૬૦ હેઠળ વેચાણને અલગ રાખવા માટે જરૂરી રકમ જમા કરાવી હતી. તદનુસાર, સંબંધિત મિલકતોના વેચાણને અલગ રાખવામાં આવ્યું હતું.વસૂલાત અધિકારીએ બેંકને સ્થાવર મિલકતો સંબંધિત તમામ મૂળ દસ્તાવેજો તાત્કાલિક ઉધાર લેનારને સોંપવાનો પણ નિર્દેશ આપ્યો હતો.વસૂલાત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશના પાલનમાં, બેંકે મૂળ ઉધાર લેનારાઓને ૧૯.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ મિલકત અને પ્રશ્ન સંબંધિત દસ્તાવેજો પરત સોંપ્યા હતા અને દસ્તાવેજો બહાર પાડ્યા પછી, જમા કરેલી રકમ બહાર પાડવાની બેંકની વિનંતીને વસૂલાત અધિકારી દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.તરત જ ૧૯.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ

૪, ઋણ લેનારાઓ–સામાવાળા નં.૩ થી પએ અહીં અપીલકર્તાની તરફેણમાં રૂ. ૧,૪૦,૮૯,૮૫૫/– ના વેચાણ માટે બે વેચાણ કરારો અમલમાં મૂક્યા હતા.અપીલકર્તાની તરફેણમાં તારીખ ૧૯.૦૨.૨૦૦૭ ના રોજ વેચાણ પત્રો ચલાવવામાં આવ્યા પછી, હરાજીના ખરીદદારો–સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ એ ૨૦.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ ડીઆરટી, અમદાવાદ સમક્ષ નં. ૧૧/૨૦૦૭ ધરાવતી અપીલ પસંદ કરી હતી.

૨.૬ ડી. આર. ટી. અમદાવાદએ તારીખ ૧૮.૦૫.૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા ઉપરોક્ત અપીલ નં. ૧૧/૨૦૦૭ને મંજૂરી આપી હતી અને રિકવરી પ્રોસિડિંગ્સ નં. ૧૫૩/૨૦૦૬માં રિકવરી ઓફિસર દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કર્યો હતો.ત્યારબાદ દેવાદારોએ અપીલ નં. ૧૧/૨૦૦૭ માં DRT દ્વારા પસાર કરાયેલા ૧૮.૦૫.૨૦૦૭ તારીખના આદેશ સામે DRAT, મુંબઈ સમક્ષ ૨૦૦૭ની નં. ૨૩૩ ધરાવતી અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું હતું.અહીં અપીલકર્તાએ ૨૦૦૭ની અપીલ નં ૨૨૩ માં પક્ષપલટો કરવા માટે M. A. નં ૭૦૪/૨૦૦૭ ધરાવતી અરજી દાખલ કરી હતી.

૨.૮ ઉધાર લેનાર ૨૦૦૭ની અપીલ નં ૨૨૩ પસંદ કરે તે પહેલાં, સામાવાળા નં. ૧ અને ૨એ અહીં ૩૧.૦૫.૨૦૦૭ નાં રોજ વસુલાત અધિકારી સમક્ષ અરજી દાખલ કરી હતી, જેમાં અપીલકર્તાને સંબંધિત મિલકતો પર યથાવત્ સ્થિતિ જાળવવા અને અપીલકર્તા પાસેથી તેનો કબજો લેવા માટે પ્રાપ્તકર્તાની નિમણૂક

કરવા માટે નિર્દેશ માંગવામાં આવ્યો હતો.આ અરજી વસુલાત અધિકારી દ્વારા ૩૧.૦૫.૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા નકારી કાઢવામાં આવી હતી.વસુલાત અધિકારી દ્વારા તારીખ ૩૧.૦૫.૨૦૦૭ ના આદેશ સામે, પ્રશ્નમાં મુકાયેલી મિલકતોના સંબંધમાં યથાવત્ આદેશની માંગ કરતી અરજીને નકારી કાઢતાં, સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨એ અહીં અપીલ નંબર ૩૪/૨૦૦૭ તરીકે ડી. આર. ટી. સમક્ષ અપીલ પસંદ કરી હતી, જે તારીખ ૦૮.૦૨.૨૦૦૮ ના આદેશ દ્વારા રદ કરવામાં આવી હતી.ત્યારબાદ સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨એ DRAT, મુંબઈ સમક્ષ તારીખ ૦૮.૦૨.૨૦૦૮ ના આદેશ સામે ૨૦૦૮ની અપીલ નં ૪૩ દાખલ કરી હતી.

૨.૯ વધુમાં, સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨એ હરાજીના સફળ ખરીદનારની તરફેણમાં પરિવહનનો અમલ ન થાય ત્યાં સુધી ગીરો આપનારાઓના વિમોચનના અધિકારને લગતા તારીખના ૧૮.૦૫.૨૦૦૭ ના આદેશમાં કેટલાક અવલોકનોથી વ્યથિત થઈને અપીલ નંબર ૧ અને ૨માં પરસ્પર વાંધાઓ રજૂ કર્યા હતા.

૨.૧૦ ડી. આર. એ. ટી., મુંબઈએ ૦૭.૦૯.૨૦૧૫ તારીખના આદેશ દ્વારા ઉધાર લેનારાઓ દ્વારા પસંદ કરાયેલી ૨૦૦૭ની અપીલ નં ૨૨૩ ને મંજૂરી આપી હતી અને ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ તારીખના હરાજી વેચાણને અલગ રાખ્યું હતું, જે અહીં સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ની તરફેણમાં હતું.

૨.૧૧ ડી. આર. એ. ટી., મુંબઈ દ્વારા ૨૦૦૭ની અપીલને મંજૂરી આપતા અને હરાજીના વેચાણને બાજુ પર મૂકીને, ડી. આર. એ. ટી., મુંબઈ દ્વારા તારીખ ૦૭.૦૯.૨૦૧૫નાં રોજ પસાર કરાયેલા આદેશથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ અનુભવીને, સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ (હરાજી ખરીદદારો) એ વિશેષ નાગરિક અરજી ૧૭૯૮૧/૨૦૧૫ તરીકે હાઈકોર્ટ સમક્ષ રિટ અરજીને પસંદ કરી હતી.વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, ઉચ્ચ અદાલતે ઉપરોક્ત રિટ અરજીને મંજૂરી આપી છે અને ૨૦૦૭ની અપીલ નં ૨૨૩ માં DRAT, મુંબઈ દ્વારા પસાર કરાયેલા ૦૭.૦૯.૨૦૧૫ તારીખના આદેશને રદ કર્યો છે અને રદ કર્યો છે અને પરિણામે સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ (હરાજી ખરીદદારો) ની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરી છે.

૨.૧૨ ઉચ્ચ ન્યાયાલય દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશથી વ્યથિત અને અસંતુષ્ટ અનુભવતા, અનુગામી ખરીદદાર–સામાવાળા નંબર ૫–મેસર્સ આર. એસ. ઇન્ફ્રા–ટ્રાન્સમિશન લિમિટેડે હાલની અપીલને પ્રાધાન્ય આપ્યું છે.

૩. શ્રી ગુરુ કૃષ્ણકુમાર, અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ–અનુગામી ખરીદનારે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે વર્તમાન કેસમાં, અપીલકર્તાને એક પ્રામાણિક ખરીદદાર કહી શકાય, જેમણે સંપૂર્ણ વેચાણની ચૂકવણી પર પ્રશ્નમાં મિલકત ખરીદી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જ્યારે

અપીલકર્તાએ સંબંધિત મિલકતો ખરીદી હતી, ત્યારે હુકમનામાના દેવાદારે આવકવેરાના કાયદા, ૧૯૬૧ની બીજી અનુસૂચિના નિયમ ૬૦ હેઠળ અધિકારોનો ઉપયોગ કર્યો હતો અને વસૂલાત અધિકારીએ હુકમનામાના દેવાદારની તરફેણમાં આદેશ પસાર કર્યા પછી અને બેંકને સંબંધિત મિલકતો સંબંધિત મૂળ દસ્તાવેજો સોંપવાનો નિર્દેશ આપ્યો હતો અને જ્યારે અપીલકર્તાએ સંબંધિત મિલકતો ખરીદી હતી, ત્યારે સંબંધિત મિલકતો સંબંધિત દસ્તાવેજો હુકમનામાના દેવાદારને પરત સોંપવામાં આવ્યા હતા.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી અનુગામી કોઈપણ આદેશ અપીલકર્તાના અધિકારોને હરાવી શકતો નથી, જે એક પ્રામાણિક ખરીદનાર છે, જેમણે વસૂલાત અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૫.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ પસાર કરાયેલા આદેશ અનુસાર પ્રશ્નમાં મિલકતો ખરીદી હતી.

૩.૧ ગુણદોષ પર, અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલે ભારપૂર્વક રજૂઆત કરી છે કે જો ઘોષણામાં કોઈ ભૂલ હતી, હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર યોગ્ય રકમનો ઉલ્લેખ ન કરવામાં, તો તે વસૂલાત અધિકારીની ભુલ હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે, જ્યારે હુકમનામાના દેવાદારે પ્રામાણિક રીતે કામ કર્યું હોય અને વેચાણની ઘોષણામાં ઉલ્લેખિત સંપૂર્ણ રકમ જમા કરી હોય ત્યારે ઘોષણામાં કોઈ પણ ખામી હુકમનામાના દેવાદારના અધિકારોને હરાવી શકશે નહીં.

૩.૨ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં હુકમનામાના દેવાદારે હરાજી ખરીદનારને ચુકવણી માટે દંડ તરીકે ખરીદીના નાણાંના ૫ ટકા અને વેચાણની જાહેરાતની તારીખથી નિયમ ૬૦ મુજબ જમા કરવાની તારીખ સુધી ૧૫ ટકા વ્યાજ સાથે વેચાણની ઘોષણામાં નિર્દિષ્ટ રકમ એટલે કે ૩.હકીકતમાં, વધારાની રકમ ૩. ૨. ૮૦ લાખ ૦૯.૦૨.૨૦૦૭ (અપેક્ષિત ખોટ) પર પણ ચૂકવવામાં આવ્યા હતા અને વધુ રકમ ૩. ૭૭,૧૩.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ ૬૪૭/– કથિત ખોટ (બેંક દ્વારા ગણતરી પત્રક સાથે પૂરા પાડવામાં આવ્યા પછી) માટે ચૂકવવામાં આવી હતી.

૩.૩ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે હુકમનામાના દેવાદારે (હરાજીના આશરે ૧૭ દિવસ પછી) આવકવેરાના કાયદા, ૧૯૬૧ની બીજી અનુસૂચિના નિયમ ૬૦ હેઠળ હરાજીના વેચાણને અલગ રાખવાની અરજી કરી હતી અને તેના પાલનમાં તેણે ઉપરોક્ત રકમ જમા કરાવી હતી.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે બેંકે ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ તેનો જવાબ દાખલ કર્યો હતો અને તેના જવાબમાં બેંકે દાવો કર્યો હતો કે હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી રકમમાં થોડો ઘટાડો થયો હતો પરંતુ કોઈ ગણતરી પત્રક આપવામાં આવ્યું ન હતું.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તે હરાજીની તારીખથી ૨૯મા દિવસે હતી.જો, ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ, બેંકે ગણતરી પત્રક રજૂ કર્યું હોત અને હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી રકમમાં ઘટાડો દર્શાવ્યો હોત, તો બાદમાં બાકીની ખોટની રકમ ૨૯મા દિવસે એટલે કે

૩૦ દિવસની અંદર જમા કરાવી હોત.જો કે, બેંકે ૧૨.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ વસુલાત અધિકારી સમક્ષ ગણતરી પત્રક રજૂ કર્યું અને તરત જ બીજા જ દિવસે, એટલે કે, ૧૩.૦૨.૨૦૦૭, હુકમનામાના દેવાદારે રૂ.૭૭,૬૪૭/– જમા કરાવ્યું, જે ગણતરી પત્રક મુજબની ખોટ હતી.તેથી, એવું કહી શકાય કે હુકમનામાના દેવાદારે નિયમ ૬૦નું નોંધપાત્ર રીતે પાલન કર્યું હતું.

૩.૪ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કાયદાની જોગવાઈઓ અને આવકવેરો અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની બીજી અનુસૂચિના નિયમ ૬૦માં સમાવિષ્ટ કાયદાકીય ઉદ્દેશ હુકમનામાના દેવાદારને તેની મિલકત બચાવવા માટે અંતિમ ઉપાય પૂરો પાડે છે.એકવાર નિયમ ૬૦ નો અક્ષર અને ભાવનામાં ઉપયોગ કરવામાં આવે, પછી હુકમનામાના દેવાદારના અધિકારોને સ્ફટિકીકૃત કરવામાં આવે છે અને તે મુજબ, હરાજી ખરીદનારના અધિકારો લુપ્ત થવાના તબક્કે પહોંચે છે.નિયમ ૬૦નો મુખ્ય ઉદ્દેશ હુકમનામાના દેવાદારને તેની સંપત્તિ બચાવવા/જાળવી રાખવા માટે છેલ્લી અને અંતિમ તક પૂરી પાડવાનો છે.એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે આવા અધિકારને અત્યંત પાંડિત્યપૂર્ણ અને અતિ તકનિકી રચના પર પરાજિત ન કરવો જોઈએ.તેથી, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, ઉચ્ચ અદાલતે પ્રશંસા કરવી જોઈતી હતી કે વર્તમાન કેસમાં હુકમનામાના દેવાદારે નિયમ ૬૦નું અક્ષરશઃ પાલન કર્યું હતું.

૩.૫ એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, વસૂલાત અધિકારીએ વેચાણની ઘોષણામાં બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર ચોક્કસ રકમનો ખાસ ઉલ્લેખ કરવો જોઈતો હતો.કે તે વસૂલાત અધિકારી હતા, જેમણે વ્યાજની સાથે સંપૂર્ણ રકમ નક્કી કરવાની જરૂર હતી, જે જાહેરાત જારી કરવાની તારીખ સુધી બાકી હતી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વસુલાત અધિકારી મિલકતની વાસ્તવિક કિંમત જાણવાની અને યોગ્ય અપસેટ કિંમત સૂચવવાની વધુ સારી સ્થિતિમાં હશે.

૩.૬ એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે તે વસુલાત અધિકારીની ફરજ છે કે તે વેચાણની ઘોષણામાં શામેલ થવી જોઈએ તે તમામ જરૂરી વિગતો નક્કી કરવા માટે તેના મગજને લાગુ કરે.રિલાયન્સને ગજધર પ્રસાદ વિરુદ્ધ બાબુ ભક્ત રતન, (૧૯૭૩) ૨ એસ. સી. સી. ૬૨૯ના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર મૂકવામાં આવ્યું છે.

૩.૭ વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે વર્તમાન કેસમાં, વધુમાં વધુ, એવું કહી શકાય કે વેચાણની ઘોષણામાં એટલી હદ સુધી અસ્પષ્ટતા હતી કે વેચાણની ઘોષણામાં ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમ રૂ.જો કે, તે વસૂલાત અધિકારીની ફરજ હતી કે તે વ્યાજ સાથે ચોક્કસ રકમનો ઉલ્લેખ કરે કારણ કે વેચાણની જાહેરાતની તારીખ સુધી વ્યાજ ચૂકવવામાં આવે છે.તેથી, હુકમનામાના દેવાદારે વર્ચ્યુઅલ રીતે માન્યું છે

કે તેણે રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– જમા કરાવવાની જરૂર છે અને તેથી, તેણે હરાજી ખરીદનારને ચુકવણી માટે દંડ તરીકે ખરીદીના નાણાંના ૫ ટકા અને વેચાણની જાહેરાતની તારીખથી જમા કરવાની તારીખ સુધી ૧૫ ટકા વ્યાજ સાથે જમા કરાવ્યું હતું.જો કે, ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ થી ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ વચ્ચેના સમયગાળા માટે વ્યાજ માટે રૂ. ૭૭,૬૪૭/– ની અછત હતી, જે હુકમનામાના દેવાદારે બેંક દ્વારા જાણ થતાં જ જમા કરાવી હતી.

૩.૮ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે જાહેરાતમાં નિર્દિષ્ટ રકમમાં ભૂલ/અચોક્કસતા, કારણ કે વેચાણ દ્વારા વસૂલાતનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો, તે નિયમ ૬૦ હેઠળ દાખલ કરવામાં આવેલી અરજીને પૂર્વગ્રહિત કરી શકતી નથી.કે જે વ્યક્તિ નિયમ ૬૦ હેઠળ અરજી કરે છે, તેને વસૂલ કરવા માંગવામાં આવેલી રકમની ગણતરીમાં ખામી/ખામી, જો કોઈ હોય તો, તેને કારણે નુકસાન પહોંચાડી શકાતું નથી.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર ઘોષણામાં નિર્દિષ્ટ કરેલી રકમ અનુસાર જવા માટે બંધાયેલો છે.કે કોર્ટ/એક્ઝિક્યુટિંગ ઓફિસર/રિકવરી ઓફિસરની ભૂલને કારણે ઉધાર લેનાર/હુકમનામાના દેવાદારને નુકસાન ન પહોંચાડી શકાય.

૩.૯ તે આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે નિયમ ૬૦ ને નિયમ ૫૩ સાથે વાંચવાનો છે.નિયમ ૬૦ મુજબ, વેચાણ/હરાજીને અલગ રાખવાની અરજી, અન્ય બાબતોની સાથે, ઘોષણામાં નિર્દિષ્ટ રકમ જમા કરીને, જે રકમની

વસૂલાતનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો, તે વસૂલાત અધિકારીને કરવી આવશ્યક છે.કે નિયમ ૫૩ મુજબ, ડિફોલ્ટરને નોટિસ આપ્યા પછી, કરવેરા વસૂલાત અધિકારી દ્વારા ઘોષણા કરવામાં આવશે.ઘોષણા વેચાણનો સમય અને સ્થળ જણાવશે અને જે રકમની વસૂલાત માટે વેચાણનો આદેશ આપવામાં આવ્યો છે તે શક્ય તેટલી વાજબી અને સચોટ રીતે નિર્દિષ્ટ કરશે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે તેથી કાયદાકીય ઉદ્દેશ એ છે કે વેચાણની ઘોષણામાં નિર્દિષ્ટ કરવાની રકમ ઉધાર લેનારાઓ પાસેથી બાકી રકમનો વાજબી અંદાજ હોવો જોઈએ.એકવાર જોગવાઈમાં જોગવાઈ કરવામાં આવી છે કે ઘોષણામાં નિર્ધારિત ચોક્કસ રકમ જમા કરવાની છે અને તે જમા કરવામાં આવે છે, તે જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું નથી તેવું માનવું અન્યાયી ગણાશે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે અરજદાર/હુકમનામાના દેવાદારને કોઈ પણ અચોક્કસ માંગણીઓ જમા કરાવવા માટે દબાણ કરી શકાતું નથી.

૩.૧૦ અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વરિષ્ઠ વકીલ દ્વારા આગળ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે હુકમનામાના દેવાદારની પ્રામાણિકતાને પણ ધ્યાનમાં લેવી જરૂરી છે.કે વર્તમાન કિસ્સામાં, વિષય મિલકતોની હરાજી ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ નાં રોજ થઈ હતી.હરાજીના વેચાણના ૧૭મા દિવસે, ઉધાર લેનારએ નિયમ ૬૦ હેઠળ જરૂરી અરજી દાખલ કરી હતી અને જાહેરાતમાં ઉલ્લેખિત રકમ સાથે નિયમ ૬૦ હેઠળ જમા કરાવવાની અન્ય રકમ એટલે કે વેચાણની જાહેરાતની તારીખથી જમા કરાવવાની તારીખ સુધી ૧૫ ટકા વ્યાજ અને દંડ તરીકે ખરીદીના નાણાંના

૫ ટકા જેટલી રકમ જમા કરાવી હતી.હરાજીના ૨૮મા/૨૯મા દિવસે બેંકે નિયમ ૬૦ હેઠળ અરજી પર પોતાનો જવાબ દાખલ કર્યો હતો.જો કે, તેના જવાબમાં બેંકે ચોક્કસપણે ખોટની ચોક્કસ રકમ જણાવી નથી.ઉધાર લેનારાઓની વિનંતી પર, ૦૯.૦૨.૨૦૦૭ ના આદેશ દ્વારા, વસૂલાત અધિકારીએ બેંકને ગણતરી પત્રકની એક નકલ રજૂ કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો જેથી ચુકાદો આપનાર દેવાદાર તફાવતની રકમ, જો કોઈ હોય તો, ચૂકવી શકે.હકીકતમાં, ગણતરી પત્રકના પુરવઠાની રાહ જોયા વિના પણ, ઉધાર લેનારે રૂ. ૨. ૮૦ લાખનો ઘટાડો થવાની ધારણા છે.ત્યારબાદ, બેંકે ૧૨.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ ગણતરી પત્રક રજૂ કર્યું અને તે જાણવા મળ્યું કે રૂ. ૭૭,૬૪૭/– ની રકમની ખોટ હતી.તેથી, તરત જ બીજા જ દિવસે, એટલે કે, ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ, હુકમનામાના દેવાદારે ખોટની રકમ, એટલે કે, રૂ. ૭૭,૬૪૭/– વસૂલાત અધિકારી પાસે જમા કરાવી.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે તેથી, સમગ્ર ચુકાદા દરમિયાન દેવાદારે તાત્કાલિક અને પ્રામાણિક રીતે કામ કર્યું હતું.તેથી, એવું ન કહી શકાય કે નિયમ ૬૦ ની જોગવાઈઓનું ઈરાદાપૂર્વક અને/અથવા ઈરાદાપૂર્વક પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું, જે નિયમ ૬૦ હેઠળ પૂરા પાડવામાં આવેલા હુકમનામાના દેવાદારના મૂલ્યવાન અધિકારને હરાવે છે.

૩.૧૧ અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આગળ રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે નિયમ ૬૦ ની જોગવાઈઓનું ઉદારતાથી ઉધાર લેનારની તરફેણમાં અર્થઘટન થવું જોઈએ, કારણ કે તે કોઈ પણ કારણ આપ્યા વિના

તેની મિલકતને બચાવવા માટેની છેલ્લી તક છે.હોટેલ પારસ ગાર્ડન, બાલાપુર અને અનરના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટના નિર્ણય પર રિલાયન્સ મૂકવામાં આવ્યું છે. વિ. સેન્ટ્રલ બેંક ઓફ ઈન્ડિયા, બાલાપુર અને અન્ય, ૨૦૧૫ એસસીસી ઓનલાઇન બોમ ૩૩૯૮.

૩.૧૨ મેસર્સ નેશનલ રાઇસ એન્ડ જનરલ મિલ્સ, જગરાંવ અને અન્યો અન્યના કેસમાં પંજાબ અને અન્યો હરિયાણા હાઈકોર્ટના નિર્ણય પર આધાર રાખીને. વી. એસ. બેંક ઓફ ઈન્ડિયા અને અન્યો અન્ય, સી. ડબલ્યુ. પી. નંબર ૧૯૧૧૩/૨૦૦૫, એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉચ્ચ અદાલતે નિયમ ૬૦ના પાલનને ધ્યાનમાં લેતી વખતે અવલોકન કર્યું છે અને અન્યો જણાવ્યું છે કે, કોર્ટે સૌપ્રથમ એ ધ્યાનમાં લેવું પડશે કે જમા રકમ જમા કરવાના સંબંધમાં નિયમ ૬૦ના પાલનમાં જમા કરવામાં આવી છે અને અન્યો પછી એ જોવા માટે કે આવી અનિયમિતતા, જે સામે આવી છે, તેનાથી વાંધાજનકને કોઈ નોંધપાત્ર નુકસાન થયું છે કે કેમ.

૩.૧૩ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે કોઈ પણ સંજોગોમાં નિયમ ૬૦નું નોંધપાત્ર પાલન કરવામાં આવ્યું છે.ઉપરોક્ત તથ્યો પરથી એ જોઈ શકાય છે કે ધિરાણકર્તાએ નિયમ ૬૦ની જોગવાઈઓનું નોંધપાત્ર રીતે પાલન કર્યું છે જેથી જે વાજબી ઉદ્દેશો માટે જોગવાઈ પસાર કરવામાં આવી હતી તેને પૂર્ણ કરી શકાય.રિલાયન્સને સેન્ટ્રલ એક્સાઇઝ કમિશનર, નવી દિલ્હી વિરુદ્ધ હરિચંદ શ્રી

ગોપાલ અને અન્યો અન્ય, (૨૦૧૧) ૧ એસસીસી ૨૩૬ અને અન્યો એક્સાઇઝ કમિશનર અને અન્યો અન્યના કેસમાં આ અદાલતના નિર્ણય પર મૂકવામાં આવ્યું છે. વિ. અજિત કુમાર અને અન્યો એ. એન. આર., (૨૦૦૮) ૫ એસસીસી ૭૯૫.

૩.૧૪ એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, કથિત ખાધ રકમ નજીવી હતી અને હકીકતમાં વસૂલાત અધિકારી દ્વારા વસૂલાત માટે સચોટ રકમ સ્પષ્ટ કરવામાં આવેલી ભૂલને કારણે હતી, જેના માટે વેચાણનો આદેશ આપવામાં આવ્યો હતો.તેથી, નિયમ ૬૦ હેઠળ આપવામાં આવેલી પોતાની મિલકતને બચાવવાનો ઉધાર લેનારનો અધિકાર મૂલ્યવાન અધિકાર કહી શકાય અને તેને તકનીકી આધાર પર અસર થશે નહીં અને/અથવા વસૂલાત અધિકારીની ભૂલને કારણે તેને નુકસાન પહોંચાડવું જોઈએ નહીં.

૩.૧૫ અપીલકર્તા વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ વતી આગળ રજૂઆત કરવામાં આવી છે કે નાણાકીય અસ્કયામતોના પ્રતિભૂતિકરણ અને પુનર્નિર્માણ અને પ્રતિભૂતિ હિતના અમલીકરણ અધિનિયમ, ૨૦૦૨ ની કલમ ૧૩ (૮) હેઠળ ગીરોના વિમોચનનો અધિકાર ઉધાર લેનારને ભારતના બંધારણની કલમ ૩૦૦ એ હેઠળ બાંયધરીકૃત તેના બંધારણીય અધિકારનું રક્ષણ કરવા માટે સક્ષમ બનાવે છે.હકીકતમાં લોન લેનારનો તેની મિલકતને પરત મેળવવાનો અધિકાર ત્યાં સુધી ટકી રહે છે જ્યાં સુધી ગીરો લેનાર, એટલે કે નોંધાયેલ ખત દ્વારા બેંક

દ્વારા વેચાણ પૂર્ણ ન થાય.વર્તમાન કેસમાં, હરાજીના વેચાણની હરાજી ખરીદદારોની તરફેણમાં પુષ્ટિ કરવામાં આવી ન હતી કારણ કે વિષય મિલકતનું શીર્ષક અને માલિકી અપીલકર્તાની તરફેણમાં સ્ફટિકીકૃત કરવામાં આવી છે અને અપીલકર્તાની તરફેણમાં વેચાણ દસ્તાવેજો અમલમાં મૂકવામાં આવ્યા છે અને નોંધણી કરવામાં આવી છે.

૩.૧૬ ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વિનંતી કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે અને ઉચ્ચ અદાલત દ્વારા પસાર કરાયેલા વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે.

૪. સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા વર્તમાન અપીલનો ઉગ્ર વિરોધ કરવામાં આવે છે.સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨–હરાજી ખરીદદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા રજૂ કરવામાં આવ્યું છે કે વર્તમાન કેસમાં, માનનીય ઉચ્ચ અદાલતે યોગ્ય નિરીક્ષણ કર્યું છે અને ચુકાદો આપ્યો છે કે નિયમ ૬૦ નું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું, જેટલું વેચાણની ઘોષણામાં ઉલ્લેખિત સંપૂર્ણ રકમ જમા કરવામાં આવી ન હતી અને તેમાં ઘટાડો થયો હતો.

૪.૧ વર્તમાન કેસમાં, ઉપરોક્ત જાહેરનામામાં જ, એવો ઉલ્લેખ કરવામાં આવ્યો હતો કે ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ નાં રોજ, બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર રકમ વ્યાજ સહિત રૂ.

૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– હશે.તેથી, વસૂલાત પ્રમાણપત્રની તારીખથી જમા કરવાની તારીખ સુધી રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– પર વ્યાજ સાથે રકમની ગણતરી અને જમા કરાવવાનું ઉધાર લેનારનું કામ હતું.એવી દલીલ કરવામાં આવે છે કે તે એક સ્વીકૃત સ્થિતિ છે કે ઉધાર લેનારે માત્ર રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– ની રકમ જમા કરી હતી અને વસૂલાત પ્રમાણપત્રની તારીખથી વાસ્તવિક થાપણ સુધી વ્યાજ જમા કર્યું ન હતું.તેથી, એક ખામી હતી અને તેથી, એવું કહી શકાય કે નિયમ ૬૦નું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું.

૪.૨ વધુમાં એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે વર્તમાન કેસમાં, નિયમ ૬૦ હેઠળ અરજી પરની નોટિસ ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જ જારી કરવામાં આવી હતી, જે નિયમ ૬૦ દ્વારા વિચાર્યા મુજબ ૩૦ દિવસની અંદર હતી.પરત કરવાની તારીખે, બેંકે જવાબ દાખલ કર્યો હતો કે હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા ચૂકવવામાં આવેલી રકમ ચૂકવવાની જરૂર કરતાં ઓછી હતી અને ગણતરી પત્રક જોડ્યું હતું.એવું રજૂ કરવામાં આવે છે કે હુકમનામાના દેવાદારને ખોટ શું છે તે વિશે જાણકારી હોવા છતાં, તેણે ડી. આર. ટી. સમક્ષ નિવેદન આપ્યું હતું કે તેને બેંક દ્વારા દાવો કરવામાં આવેલી રકમ/તફાવત વિશે જાણ નથી અને તેણે રૂ. ૨. ૮૦ લાખ અને ઉપરોક્ત રકમનો કોઈ આધાર દર્શાવવામાં આવ્યો ન હતો.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે આ પ્રયાસ સ્પષ્ટ રીતે અપ્રમાણિક હતો.બેંકના જણાવ્યા અનુસાર રૂ. ૪. ૬૩ લાખ બાકી હતા, જે ઉધાર લેનારે ચૂકવવાનો ઇનકાર કર્યો હતો.તેથી, જે રકમ બાકી હતી અને ચૂકવવાપાત્ર હતી તે રૂ. ૪. ૬૩

લાખ, જે હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરવામાં આવ્યા ન હતા.કે નિયમ ૬૦ નો ભંગ થયો હોવાથી, ઉચ્ચકોર્ટે કોઈ ભૂલ કરી નથી.

૪.૩ સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨–હરાજી ખરીદદારો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલ દ્વારા આગળ રજૂ કરવામાં આવે છે કે સંપાદન પણ સામાવાળાઓની તરફેણમાં છે.તે રજૂ કરવામાં આવે છે કે સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ એ રૂ. ૨૦૦૭માં ૧ કરોડ ૩૫ લાખ કરોડ હતી.એવી વિનંતી કરવામાં આવે છે કે જ્યાં સુધી સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ ની વાત છે ત્યાં સુધી આ જમીન ખૂબ જ મૂલ્યવાન જમીન છે, કારણ કે તેઓએ તેમના વ્યવસાયિક હેતુ માટે કોર્ટની હરાજી દ્વારા જમીન ખરીદી હતી કારણ કે આ જમીનની બાજુમાં પહેલેથી જ એક ફેક્ટરી છે.બીજી બાજુ, અપીલકર્તા ઉધાર લેનાર અને અપીલકર્તા વચ્ચેના આંતરિક કરાર દ્વારા ખરીદદાર છે, જ્યારે હરાજી ખરીદનાર તેને કોર્ટમાં હરાજી દ્વારા અને કાયદાની યોગ્ય પ્રક્રિયાને અનુસરીને ખરીદે છે.એવી રજૂઆત કરવામાં આવે છે કે ઉધાર લેનાર અને અપીલકર્તાએ પણ વસૂલાત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશ સામે અપીલના સમયગાળાની રાહ જોઈ ન હતી અને અપીલકર્તા અને ઉધાર લેનાર હરાજી ખરીદનારના અધિકારોને હરાવવા માટે અપીલના સમયગાળાની રાહ જોયા વિના વેચાણ કાર્યોને અમલમાં મૂક્યા હતા.

૪.૪ ઉપરોક્ત રજૂઆતો કરીને, વર્તમાન અપીલને રદ કરવાની પ્રાર્થના કરવામાં આવે છે.

૫. અમે સંબંધિત પક્ષો વતી હાજર રહેલા વિદ્વાન વકીલને લાંબા સમય સુધી સાંભળ્યું છે.

૬. શરૂઆતમાં, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વિવાદિત ચુકાદા અને આદેશ દ્વારા, ઉચ્ચ અદાલતે ડી. આર. એ. ટી. દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કર્યો છે અને આવકવેરાના અધિનિયમ, ૧૯૬૧ની બીજી અનુસૂચિના નિયમ ૬૦ હેઠળ હુકમનામા દેવાદાર દ્વારા રજૂ કરવામાં આવેલી અરજીને ફગાવી આપીને સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨–હરાજી ખરીદદારોની તરફેણમાં વેચાણની પુષ્ટિ કરી છે, કારણ કે નિયમ ૬૦ હેઠળ અધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે રકમ જમા કરવામાં ઘટાડો થયો હતો અને તેથી, નિયમ ૬૦ની જોગવાઈઓનું પાલન કરવામાં આવ્યું ન હતું.

૬.૧ જો કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં ઉલ્લેખિત રકમ ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ નાં રોજ વ્યાજ સહિત રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– હતી.હુકમનામાના દેવાદારે નિયમ ૬૦ હેઠળ અધિકારનો ઉપયોગ કરતી વખતે રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– સાથે રૂ. ૬,૭૫,૦૦૦–ખરીદનારને દંડ તરીકે ચૂકવણી કરવા માટે, ખરીદીના નાણાંના ૫ ટકા જેટલી રકમ અને વધુમાં રૂ. ૩,૦૧,૨૯૦–વેચાણની જાહેરાતની તારીખથી જમા કરવાની તારીખ એટલે કે ૨૫.૦૧.૨૦૦૭ સુધી ૧૫ ટકાના દરે વ્યાજ.જો કે, હરાજી ખરીદદારો વતી એવો

કેસ હતો કે ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ થી ૨૫.૦૧.૨૦૦૭ સુધી વ્યાજની ચુકવણી ન કરવામાં ઘટાડો થયો હતો.જો કે, આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં ચોક્કસ રકમનો ઉલ્લેખ કરવો એ વસૂલાત અધિકારીની ફરજ હતી.વસૂલાત અધિકારીએ વેચાણ પ્રમાણપત્રમાં રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– ની રકમનો ઉલ્લેખ કર્યો છે, જેમાં ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ નાં રોજના વ્યાજનો પણ સમાવેશ થાય છે, જોકે, વેચાણની જાહેરાતની તારીખ એટલે કે ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ સુધીના સમયગાળા માટે વ્યાજ માટે વધુ રકમનો ઉલ્લેખ કર્યો નથી, જેનો વસૂલાત અધિકારીએ ખાસ ઉલ્લેખ કરવો જોઈતો હતો.વસૂલાત અધિકારીની ઉપરોક્ત ભૂલ અને/અથવા અચોક્કસતાને કારણે રકમની થાપણમાં ઘટાડો થયો, જે ૩૦.૦૬.૨૦૦૬ થી ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ વચ્ચેના સમયગાળા માટે વ્યાજ તરફ હતી, અન્યથા, હુકમનામાના દેવાદારે નિયમ ૬૦નું નોંધપાત્ર પાલન કર્યું હતું.આ ઘટાડો રૂ. ૩,૫૭,૬૪૭–હતો.જ્યારે હુકમનામાના દેવાદારે રૂ. ૧,૨૭,૩૦,૫૨૭/– અને દંડ અને વ્યાજ સહિત નિયમ ૬૦ હેઠળ બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર અન્ય રકમ, હુકમનામાના દેવાદારે રૂ. ૩,૫૭,૬૪૭–જે જમા કરેલી રકમની સરખામણીમાં ખૂબ જ ઓછી રકમ છે.આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે જોકે બેંકે હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા કરવામાં આવેલી અરજીના જવાબમાં વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ તેનો જવાબ દાખલ કર્યો હતો–નિયમ ૬૦ હેઠળ ઉધાર લેનાર અને જેમાં એવું કહેવામાં આવ્યું હતું કે જમા કરવામાં આવેલી રકમમાં થોડી ખોટ હતી, પરંતુ હુકમનામાના દેવાદાર અનુસાર, જવાબ સાથે કોઈ ગણતરી

પત્રક જોડવામાં આવ્યું ન હતું અને/અથવા હુકમનામાના દેવાદારને પૂરી પાડવામાં આવી ન હતી.

૬.૨ ૦૯.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજની નિયમ ૬૦ હેઠળ અરજીની સુનાવણીના સમયે, વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ ફરિયાદ કરવામાં આવી હતી કે શા માટે બેંકે ગણતરી પત્રકની નકલ આપી ન હતી અને તે દરમિયાન હુકમનામાના દેવાદારે પોતે રૂ. ૨.૮ લાખ જો કોઈ હોય તો ગણતરીમાં તફાવત માટે ૨.૮ લાખ.વસૂલાત અધિકારીએ બેંકને ગણતરી પત્રક પૂરું પાડવાનો નિર્દેશ આપ્યો અને બેંકે ૧૨.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ વસૂલાત અધિકારી સમક્ષ ગણતરી પત્રક રજૂ કર્યું અને તે દિવસે, રૂ. ૭૭,૬૪૭/– ની રકમની ખોટ હતી, જે હુકમનામાના દેવાદારે બીજા જ દિવસે એટલે કે ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જમા કરાવી હતી.જો બેંકે હરાજીની તારીખથી ૨૯મા દિવસે ૦૬.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જવાબ સાથે ગણતરી પત્રક અગાઉ રજૂ કર્યું હોત, તો હુકમનામાના દેવાદારે બાકીની ખોટની રકમ જમા કરાવી હોત.તેથી, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, એવું કહી શકાય કે નિયમ ૬૦નું નોંધપાત્ર પાલન/પાલન થયું હતું.જો વસૂલાત અધિકારી વેચાણની જાહેરાતની તારીખે બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર વેચાણની ઘોષણામાં ચોક્કસ રકમ જમા કરવામાં સચોટ હોત, તો વર્તમાન કેસમાં જે સંભવિતતા ઊભી થઈ છે તે ઊભી ન થઈ હોત.વસુલાત અધિકારી તરફથી એક વાહિયાત ગેરવર્તણૂક થઈ હતી, જેના માટે હુકમનામાના દેવાદારને મુશ્કેલી ન ભોગવવી જોઈએ.

૬.૩ આ તબક્કે, એ નોંધવું જરૂરી છે કે નિયમ ૬૦ હેઠળ હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ અધિકાર એક મૂલ્યવાન અધિકાર છે અને હુકમનામાના દેવાદારને તેની મિલકત બચાવવા માટેનો છેલ્લો ઉપાય/તક છે.અદાલતી હરાજીમાં તેની મિલકત વેચ્યા પછી તે હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ અધિકાર છે.તેથી, હુકમનામાના દેવાદારને તેની મિલકત બચાવવા માટે ઉપલબ્ધ આવા મૂલ્યવાન અધિકારને તકનીકી આધાર પર અને/અથવા ભૂલ અને/અથવા પ્રામાણિક ભૂલ માટે અસર થવી જોઈએ નહીં, જેના માટે તે બિલકુલ જવાબદાર ન હતો.

૬.૪ હોટેલ પારસ ગાર્ડન, બાલાપુર અને એ.એન.આર. (ઉપરોક્ત) ના કેસમાં બોમ્બે હાઈકોર્ટ દ્વારા નિયમ ૬૦ ના કાયદાકીય ઉદ્દેશ સાથે વ્યવહાર કરવામાં આવ્યો છે અને વિગતવાર વિચારણા કરવામાં આવી છે.ઉપરોક્ત કેસમાં, એવું જોવા મળે છે કે કોઈ કારણ આપ્યા વિના નિયમ ૬૦નો કાયદાકીય ઉદ્દેશ ડિફોલ્ટરને અંત સુધી શક્ય તેટલો અક્ષાંશ આપવાનો છે પરંતુ તેમાં ઉલ્લેખિત રકમ જમા કર્યા પછી કરી શકે છે.આમ, નિયમ ૬૦ હેઠળ હુકમનામાના દેવાદારને જે અધિકાર ઉપલબ્ધ છે તે ઉપલબ્ધ સૌથી મૂલ્યવાન અધિકાર છે અને તેને તકનીકી આધાર અને/અથવા પ્રામાણિક ભૂલ પર અસર થવાની મંજૂરી આપવામાં આવશે નહીં, જેના માટે તેને દોષિત ન કહી શકાય.

૬.૫ હવે, જ્યાં સુધી સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ વતી રજૂઆતની વાત છે કે બેંક અનુસાર, રૂ. ૪. ૬૩ લાખ બાકી અને ચૂકવવાપાત્ર બાકીની રકમ હતી, જેની

સામે પછીથી પણ ઉધાર લેનારે રૂ. ૩,૫૭,૬૪૭–અને તેથી, હજુ પણ અછતની ચિંતા છે, ઉપરોક્ત વાતમાં કોઈ સાર નથી.આ તબક્કે એ નોંધવું જરૂરી છે કે ઉપરોક્ત રકમ જમા કરવા પર રૂ. ૩,૫,૭૬૪૭–, (એટલે કે, રૂ. ૨,૮૦,૦૦૦– + રૂ.૭૭,૬૪૭/–) ૧૩.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ, વસૂલાત અધિકારીએ બેંકને વિવાદિત મિલકતો સંબંધિત મૂળ દસ્તાવેજો સોંપવા અને પાલન સોગંદનામું દાખલ કરવા નિર્દેશ આપ્યો હતો અને ત્યારબાદ બેંકને હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી બિનજરૂરી રકમનો ઉપયોગ કરવાની મંજૂરી આપવામાં આવી હતી અને ૧૯.૦૨.૨૦૦૭ નાં રોજ જ, બેંકે વસૂલાત અધિકારી દ્વારા તારીખ ૧૫.૦૨.૨૦૦૭ ના આદેશનું પાલન કર્યું હતું અને હુકમનામાના દેવાદારને સંબંધિત મિલકતો સંબંધિત દસ્તાવેજો પરત સોંપ્યા હતા અને હુકમનામાના દેવાદારને મુક્ત કરવાની વિનંતી કરી હતી. જમા કરાયેલી રકમ, જેને વસુલાત અધિકારી દ્વારા મંજૂરી આપવામાં આવી હતી.તે સમયે, બેંક દ્વારા કોઈ વિવાદ ઉઠાવવામાં આવ્યો ન હતો કે કોઈ વધુ રકમ બાકી હતી અને ચૂકવવાપાત્ર હતી.હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા જમા કરાયેલી રકમથી બેંક સંતુષ્ટ હતી.

૭. ઉપરોક્ત ચર્ચાને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉપર જણાવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, ઉચ્ચ અદાલતે ડી. આર. એ. ટી. અને વસુલાત અધિકારી દ્વારા પસાર કરાયેલા આદેશને રદ કરીને અને રદ કરીને ગંભીર ભૂલ કરી છે, જેના દ્વારા વસુલાત અધિકારી અને ડી. આર. એ. ટી. એ હરાજી ખરીદદારોની તરફેણમાં

વેચાણને અલગ રાખ્યું હતું.હાઈકોર્ટ દ્વારા લેવામાં આવેલો મત ખૂબ તકનીકી છે.ઉચ્ચ અદાલતે અહીં ઉપર વર્ણવેલ તથ્યોને તેના સાચા પરિપ્રેક્ષ્યમાં બિલકુલ ધ્યાનમાં લીધા નથી.ઉચ્ચ અદાલતે એ હકીકતની જરાય પ્રશંસા કરી નથી અને તેના પર વિચાર કર્યો નથી કે વસુલાત અધિકારીની અચોક્કસતા અને/અથવા ભૂલ માટે, હુકમનામાના દેવાદારને તેની કોઈ ભૂલ વિના ભોગવવું ન પડી શકે.ઉચ્ચ અદાલતે પણ નિયમ ૬૦ હેઠળ હુકમનામાના દેવાદારને ઉપલબ્ધ મૂલ્યવાન અધિકારની યોગ્ય રીતે પ્રશંસા કરી નથી અને તેના પર વિચાર કર્યો નથી.અહીં ઉપર દર્શાવ્યા મુજબ, જ્યારે નોંધપાત્ર રકમ જમા કરવામાં આવી હતી, ત્યારે હુકમનામાના દેવાદારે ખોટ જમા ન કરવાનું કોઈ કારણ નહોતું, જેને ખૂબ જ ઓછી રકમ કહી શકાય.જેમ અને જ્યારે હુકમનામાના દેવાદારને ખોટ વિશે જાગૃત કરવામાં આવે છે, ત્યારે તરત જ, હુકમનામાના દેવાદાર દ્વારા ખોટની રકમ જમા કરવામાં આવે છે.આ સંજોગોમાં, હાઈકોર્ટ દ્વારા પસાર કરવામાં આવેલ વિવાદિત ચુકાદો અને આદેશ બિનટકાઉ છે અને તે રદ કરવા અને રદ કરવાને પાત્ર છે.

૮. ઉપરોક્ત બાબતોને ધ્યાનમાં રાખીને અને ઉપર જણાવેલા કારણોને ધ્યાનમાં રાખીને, વર્તમાન અપીલ સફળ થાય છે.હાઈકોર્ટના વિવાદીત ચુકાદા અને આદેશને રદ કરવામાં આવે છે. ડી. આર. એ. ટી. દ્વારા તારીખ ૦૭.૦૯.૨૦૧૫ના હરાજીના વેચાણને બાજુએ મૂકીને તારીખ ૦૮.૦૧.૨૦૦૭ના આદેશને આથી પુનઃસ્થાપિત કરવામાં આવે છે.સામાવાળા નંબર ૧ અને ૨ દ્વારા જમા કરવામાં આવેલી રકમ, જો તેમને અત્યાર સુધી પ્રાપ્ત

ન થઈ હોય તો, તેના પર ઉપાર્જિત વ્યાજ સાથે તેમને પરત કરવામાં આવશે.નોંધપાત્ર ન્યાય કરવા માટે, અમે એ પણ નિર્દેશ આપીએ છીએ કે સામાવાળા નં.૧ અને ૨ ને અપીલકર્તા વધુ રૂ. ૧૦,૦૦,૦૦૦–(રૂપિયા દસ લાખ) આજથી ચાર અઠવાડિયાના સમયગાળામાં ડિમાન્ડ ડ્રાફ્ટ દ્વારા ચૂકવવા.તે મુજબ વર્તમાન અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવે છે.જો કે, કેસની હકીકતો અને સંજોગોમાં, ખર્ચ અંગે કોઈ આદેશ રહેશે નહીં.

અપીલને મંજૂરી આપવામાં આવી છે.

This judgment has been translated using AI Tool – SUVAS.

==========

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

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