दिल्ली उच्च न्यायालय: नई दिल्ली

निर्णय की तिथि: 22 अगस्त, 2024

रि.या.(सि.) 11552/2024 व सि.वि.आ. 47886/2024

सुधीर राव .....याचिकाकर्ता

के माध्यम से: श्री नुपुर शुक्ला, श्री अनिरुद्ध गुलाटी और श्री विजय कुमार शुक्ला, अधिवक्तागण।

बनाम

भारत संघ के माध्यम से आवास एवं शहरी मामलों

के मंत्रालय के सचिव व अन्य

के माध्यम से: श्री जतिन सिंह, श्री केशव सहगल, श्री शिवम् गौर, श्री क्षितिज जोशी और श्री आर्यन कुमार, प्र.-1 के अधिवक्तागण।

श्री संजीव सिंह, सुश्री तानिया बंसल, श्री मुद्राक्षी, सुश्री मीनाक्षी एस., सुश्री संदीपा भट्टाचार्जी और श्री शिवम प्रत्यर्थी टीसीएचएफएल/प्र.-3 हेतु।

कोरमः

माननीय न्यायमूर्ति श्री धर्मेश शर्मा

<u>न्या. धर्मेश शर्मा (मौखिक)</u>

1. याचिकाकर्ता भारत के संविधान के अनुच्छेद 226 के अंतर्गत इस न्यायालय के रिट क्षेत्राधिकार का अवलंब ले रहा है, जिसमें प्रत्यर्थी सं. 3/टाटा कैपिटल हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड को आगामी महीनों के लिए देय ईएमआई[1](समान मासिक किस्त) का भुगतान न करने पर याचिकाकर्ता के विरुद्ध कोई प्रतिकूल कार्रवाई करने से रोकने के लिए प्रतिषेध की प्रकृति में निर्देश जारी करने की मांग की गई है।

2. प्रत्यर्थी सं. 3 के विद्वान अधिवक्ता अग्रिम सूचना पर उपस्थित हैं और उन्होनें वर्तमान रिट याचिका की संधार्यता को चुनौती दी है। उन्होनें **शैली लाल बनाम भारत संघ**[2]; **उपेंद्र चौधरी बनाम बुलंदशहर विकास प्राधिकरण**[3]; और **साउथ इंडियन बैंक लिमिटेड बनाम नवीन मैथ्यू फिलिप**[4] के निर्णयों को संदर्भित किया है।

3. अनावश्यक विवरणों से हटकर, याचिकाकर्ता ने प्रत्यर्थी सं. 4/ओएसिस रियलटेक प्राइवेट लिमिटेड (निर्माणकर्ता) द्वारा बनाए जाने वाले प्रोजेक्ट में एक फ्लैट लिया और प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा दिनांक 15.03.2016 के त्रिपक्षीय समझौते के अंतर्गत आर्थिक सहायता योजना के अनुसार स्पष्ट रूप से गृह ऋण/वित्त प्रदान किया गया। ऐसा प्रतीत होता है कि प्रत्यर्थी सं. 3 को बकाया राशि का भुगतान न करने के कारण, बाद में अपने बकाए की वसूली के लिए सरफेसी

---

[1] समान मासिक किस्तें

[2] 2021 एससीसी ऑनलाइन एससी 222

[3] (2022) 11 एससीसी 449

[4] 2023 एससीसी ऑनलाइन एससी 435

अधिनियम[5] के अंतर्गत कार्यवाही शुरू की गई, जिसका याचिकाकर्ता द्वारा आरईआरए[6], ग्रेटर नोएडा, उत्तर प्रदेश के दिनांक 01.12.2023 के निर्णय के विपरीत होने का आरोप लगाया गया। इसलिए, ऋण वसूली अधिकरण ["**डीआरटी**"] के समक्ष एक आवेदन शुरू किया गया था, जिसमें अन्य बातों के साथ-साथ प्रत्यर्थी सं. 3 की मनमानी कार्रवाई की आलोचना की गई, जिसमें आरबीआई(भारतीय रिज़र्व बैंक) द्वारा जारी आवास वित्त के संबंध में दिनांक 18.02.2016 के आवंटन पत्र और दिनांक 01.07.2015 के मास्टर परिपत्र के माध्यम से कथित आर्थिक सहायता भुगतान योजना का उल्लंघन करते हुए याचिकाकर्ता से ऋण की वसूली की मांग की गई थी।

4. यह स्वीकृत तथ्य है कि डीआरटी-II, दिल्ली ने दिनांक 18.06.2024 के आदेश के अंतर्गत विस्तृत आदेश पारित करके याचिकाकर्ता द्वारा उद्भूत आपत्तियों को खारिज कर दिया है और प्रत्यर्थी सं.3 को ओएसिस ग्रैंडस्टैंड जीएच-01 टीएस 01 बी, सेक्टर 22 डी, यमुना एक्सप्रेसवे, गौतमबुद्ध नगर (यूपी) में स्थित विषयगत फ्लैट सं. ऐंट्री 1704, 17वीं मंजिल का कब्जा लेने को अनुज्ञात किया गया है।

5. याचिकाकर्ता के विद्वान अधिवक्ता ने **हिमांशु सिंह बनाम भारत संघ**[7] के मामले में उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्देशों को इंगित किया है, जिसके

---

[5] वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्निर्माण तथा प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

[6] भू-संपदा विनियामक प्राधिकरण

[7] विशेष अपील अनुमति (सि.) सं. 7649/2023 दिनांक 15.07.2024 को निर्णीत

द्वारा निर्माणकर्ता और एनबीएफसी के साथ "आर्थिक सहायता योजना" में शामिल होने वाले घर खरीदारों को इस आशय की अंतरिम राहत दी गई है कि उनके विरूद्ध परक्राम्य लिखत अधिनियम, 1881 की धारा 138 के अंतर्गत अभियोजन सहित कोई भी प्रपीड़क कार्रवाई नहीं की जाएगी।

6. प्रत्यर्थी सं.1 के विद्वान अधिवक्ता ने आग्रह किया है कि प्रश्नगत फ्लैट की नीलामी आज अनुसूचित थी और कोई बोली प्राप्त नहीं हुई है, और इसलिए, वर्तमान रिट याचिका में याचिकाकर्ता द्वारा दावा की गई राहत दिनांक 22.08.2024 के नोटिस को अभिखंडित करने की मांग के संबंध में निष्फल हो गई है। जैसा भी हो, चूंकि याचिकाकर्ता पहले ही डीआरटी से संपर्क कर चुका है, जिसने उनके अंतर.आ. सं.2946/2024 को खारिज करते हुए दिनांक 18.06.2024 का आदेश पारित किया है, इसलिए यह उचित होगा कि याचिकाकर्ता अपील दायर कर सकता है और उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित दिनांक 15.07.2024 के दिशा-निर्देशों के आधार पर राहत मांग सकता है। यह दृष्टिकोण और भी अधिक आवश्यक है क्योंकि विषयगत फ्लैट का कब्जा पहले ही प्रत्यर्थी सं. 3 द्वारा लिया जा चुका है और इसे नीलाम करने की मांग की जा रही है।

7. उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए वर्तमान रिट याचिका को इस न्यायालय के समक्ष संधार्य न होने के कारण खारिज किया जाता है, तथा याचिकाकर्ता को उचित राहत प्राप्त करने के लिए ऋण वसूली अपील अधिकरण ["**डीआरएटी**"] से

संपर्क करने की स्वतंत्रता दी जाती है। यद्यपि, यह पक्षकारगण के अधिकारों और प्रतिविरोधों के प्रति पूर्वग्रह रहित होगा।

8. लंबित आवेदन का भी निपटान किया जाता है।

न्या. धर्मेश शर्मा

22 अगस्त, 2024
सादिक़

(Translation has been done through AI Tool: SUVAS)

अस्वीकरण : *देशी भाषा में निर्णय का अनुवाद मुकद्दमेबाज़ के सीमित प्रयोग हेतु किया गया है ताकि वो अपनी भाषा में इसे समझ सकें एवं यह किसी अन्य प्रयोजन हेतु प्रयोग नहीं किया जाएगा/ समस्त कार्यालयी एवं व्यावहारिक प्रयोजनों हेतु निर्णय का अंग्रेज़ी स्वरूप ही अभिप्रमाणित माना जाएगा और कार्यान्वयन तथा लागू किए जाने हेतु उसे ही वरीयता दी जाएगी।*