**न्यायालय अपर जिला न्यायाधीश सं. 2, ब्यावर।**

दीवानी वाद सं. 42/2024 सी.आई.एस. नं. 12/2021

दिलदार सिंह बनाम श्रीमती मैना देवी व अन्य

दिनांक 15.07.2025

अधिवक्ता पक्षकारान उपस्थित।

इस आदेश द्वारा अधिवक्ता प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 1 नियम 10(2) सपठित धारा 151 जा.दी. वास्ते प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लि. को प्रकरण में बतौर पक्षकार संयोजित किए जाने बाबत दिनांकित 26.09.2024 का निस्तारण किया जा रहा है। बहस प्रार्थना पत्र सुनी गई।

अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में निवेदन किया गया है कि प्रार्थी बैंक एच.डी.एफ.सी. बैंक लि. (पूर्व में एच. डी.एफ.सी. लि.) के द्वारा नेमीचन्द जैन एवं श्रीमती मैना जैन को संयुक्त रूप से निम्नांकित आठ ऋण दिए गए थे, जिनका विवरण निम्न प्रकार हैः—

| Loan Account No. | Loan Agreement Date | Total amount Disbursed (Rs.) | NPA date |
|---|---|---|---|
| 523386722 | 09-May-07 | 4,00,000/- | 04-Feb-20 |
| 527315647 | 19-Mar-09 | 2,00,000/- | 04-Feb-20 |
| 529888309 | 16-Jul-10 | 3,00,000/- | 04-Feb-20 |
| 606420575 | 23-Oct-12 | 3,00,000/- | 04-Feb-20 |
| 635596573 | 25-Sep-18 | 6,00,000/- | 05-Dec-19 |
| 616937090 | 18-Sep-15 | 5,00,000/- | 05-Dec-19 |
| 628074640 | 27-Sep-17 | 7,00,000/- | 04-Nov-19 |
| 613003909 | 28-Aug-14 | 5,00,000/- | 04-Jan-20 |

उपरोक्त ऋण लेते समय एवं उपरोक्त ऋण के पुनर्भुगतान की सिक्योरिटी पेटे नेमीचन्द जैन एवं श्रीमती मैना जैन द्वारा राजस्थान आवासन मण्डल का मकान सं. 1/245

व 1/246, गढी थोरियान हाउसिंग बोर्ड, ब्यावर को प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड के पास बतौर बन्धक रखा एवं उक्त सम्पत्तियों के समस्त असल दस्तावेजात भी प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लि. के पास जमा कर Equitable Mortgage Create किया गया। उपरोक्त ऋण खातों के पुनर्भुगतान में व्यतिक्रम किए जाने के कारण उपरोक्त ऋण खाते उनके समक्ष तालिका में दर्शाई गई दिनांक को एच. डी.एफ.सी. बैंक द्वारा एन.पी.ए. वर्गीकृत किये गये एवं दिनांक 23.06.2021 को SARFAESI Act की धारा 13(2) के तहत डिमांड नोटिस भी जारी किया गया। उपरोक्त नोटिस के उपरांत भी ऋणीगण/वारिसान द्वारा भुगतान नहीं किए जाने के कारण प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड, द्वारा उपरोक्त वर्णित बंधक सम्पत्तियों अर्थात् मकान संख्या 1/245 व 1/246, गढ़ी थोरियान हाउसिंग बोर्ड, ब्यावर का भौतिक कब्जा दिनांक 07.10.2022 को लिया गया एवं तत्पश्चात् बंधक सम्पत्तियों/मोरगेज प्रोपर्टी/सिक्योर्ड एसेट को SARFAESI Act के प्रावधानों के तहत विक्रय किया गया एवं दिनांक 23.05.2023 को एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड द्वारा उच्चतम बोलीदाता अर्थात् प्रतिवादी संख्या 5 नवरतन जैन के पक्ष में सेल सर्टिफिकेट भी जारी कर दिया गया तथा उपरोक्त वर्णित सम्पत्तियों का भौतिक कब्जा भी नवरतन जैन को सौंप दिया गया। तत्पश्चात् जब प्रार्थी बैंक के सक्षम अधिकारी शरद गौड उपरोक्त सेल सर्टिफिकेट का पंजीयन प्रतिवादी संख्या 5 नवरत्न जैन के पक्ष में कराने हेतु उपपंजीयक कार्यालय, ब्यावर के समक्ष उपस्थित हुआ तो उपपंजीयक कार्यालय द्वारा उपरोक्त सम्पत्तियों/सेल सर्टिफिकेट का पंजीकरण करने से यह कहते हुए मना कर दिया गया कि न्यायालय के समक्ष मौजूदा वाद के साथ संलग्न दीवानी विविध प्रकरण संख्या 15/2021 में पारित स्थगन आदेश दिनांक 04.05.2022 के कारण उक्त सम्पत्तियों

का पंजीयन नहीं किया जा सकता है। तत्पश्चात् प्रतिवादी संख्या 5 के द्वारा अपने अधिवक्ता से उक्त बाबत् विधिक राय लेकर उपरोक्त तथ्यों के मद्देनजर मौजूदा वाद में बतौर पक्षकार बनने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसे न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.03.2024 के जरिये मौजूदा वाद में बतौर प्रतिवादी संख्या 5 संयोजित किया गया। इसी प्रकार प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड के द्वारा मौजूदा वाद में बतौर प्रतिवादी के रूप में पक्षकार बनने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा रहा है क्योंकि न्यायालय के समक्ष विचाराधीन वाद एवं साथ संलग्न दीवानी विविध प्रकरण संख्या 15/2021 में पारित स्थगन आदेश दिनांक 04.05.2022 के कारण उपपंजीयक कार्यालय, ब्यावर के यहां पर प्रार्थी एच. डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड, प्रतिवादी संख्या 5 नवरतन जैन के हक में सेल सर्टिफिकेट का पंजीकरण नहीं करा पा रहा है, जबकि प्रतिवादी संख्या 5 जो कि उच्चतम बोलीदाता है, के द्वारा सम्पूर्ण देय राशि का भुगतान प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक को किया जा चुका है।

अतः प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर प्रार्थी को मौजूदा वाद में बतौर प्रतिवादी के रूप में पक्षकार संयोजित किया जाकर वादपत्र में वर्णित मकान संख्या 1/245, गढी थोरियान हाउसिंग बोर्ड, ब्यावर के सम्बन्ध में मौजूदा वाद के साथ संलग्न दीवानी विविध प्रकरण संख्या 15/2021 में पारित स्थगन आदेश दिनांक 04.05.2022 को अपास्त किया जाकर उक्त सम्पत्ति को निषेधाज्ञा से मुक्त किये जाने तथा वादी के द्वारा चाहा गया अनुतोष कानूनन पोषनीय नहीं होने के कारण खारिज किये जाने बाबत निवेदन किया।

अधिवक्ता वादी ने जवाब प्रार्थना पत्र इस आशय का पेश किया है कि प्रार्थना पत्र में वर्णित कथन विवरण रहित व दस्तावेजी साक्ष्य के बिना प्रस्तुत किए गए हैं, जिनसे स्पष्टतया इनकारी है। उक्त वर्णित कथित लोन अगर दिए भी गए हैं तो उसका उक्त प्रकरण व प्रार्थी व उसके वाद

विषयक से कोई सम्बन्ध सरोकार नही है। इसीलिए प्रार्थी का प्रार्थना पत्र निरस्तनीय है। एच.डी.एफ.सी. बैंक द्वारा नेमीचन्द जैन को कितने लोन दिए तथा मैना देवी को कितने लोन दिए गए उसका कोई स्पष्ट विवरण उक्त पूरे प्रार्थना पत्र में कहीं भी अंकित नही है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि सन् 2007 से सन् 2018 तक उक्त बैंक लोन देती रही तथा हर बार इसी सम्पत्ति को मोरगेज को सिक्योरिटी पेटे मोरगेज रखने के कथन अंकित किए गए हैं, जो कथन पूर्णतया विरोधाभासी प्रतीत होते हैं तथा बैंक द्वारा यह भी वर्णित किया गया है कि उक्त समस्त लोन का भुगतान नही किया गया तो बैंक द्वारा 2007 के बाद कभी कोई कार्यवाही क्यों नही की गई तथा नेमीचन्द जी के जीवनकाल में भी बैंक द्वारा कोई डिमान्ड नोटिस दिया गया था या नहीं उससे सम्बन्धित कोई भी दस्तावेज प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न दस्तावेज में संलग्न नहीं किया गया है, जिससे प्रतीत होता बैंक द्वारा झूठे व कथित तौर उपरोक्त समस्त कार्यवाही अप्रार्थीया मैना के साथ कोल्युजन कर प्रार्थी को अपने हक अधिकारों व उसकी राशि की वसूली से वंचित करने के बदउद्देश्य से उक्त प्रार्थना पत्र जरिये प्रस्तुत करवाया गया है, जो कि पूर्व में भी उक्त आशय का प्रार्थना पत्र नवरत्न जैन ने प्रस्तुत किया था, उन्हीं तथ्यों के आधार पर बैंक द्वारा मौजूदा प्रार्थना पत्र पेश किया गया है। प्रार्थी द्वारा अकारण ही उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जबकि प्रार्थी उक्त वाद में ना तो आवश्यक पक्षकार है ना ही उचित पक्षकार है तथा क्रेता सावधान रहे के सिद्धांत प्रार्थी पर लागू होते हैं तथा जबकि प्रार्थी दिलदार द्वारा अपनी रकम वसूली हेतु उक्त वाद प्रस्तुत किया गया है तथा प्रार्थी को पक्षकार बनाने से उक्त वाद की प्रकृति बदल जायेगी, इसीलिए भी प्रार्थी उक्त वाद में आवश्यक व उचित पक्षकार नहीं होने के कारण प्रार्थी बैंक को उक्त वाद मे कतई पक्षकार संयोजित नहीं किया जा सकता है। अतः प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र, जो कि प्रकरण

में अनावश्यक विलम्ब कारित करने के उद्देश्य से प्रस्तुत किया गया है, उसे मय हर्जे खर्चे विद हैवी कोस्ट खारिज किए जाने बाबत निवेदन किया।

मेरे द्वारा उभय पक्षों को सुना गया व पत्रावली का अवलोकन किया गया। अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र के माध्यम से प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक को प्रकरण में पक्षकार बनाए जाने बाबत निवेदन किया है, जिसका अधिवक्ता वादी ने विरोध किया है। वादी द्वारा हस्तगत वाद प्रतिवादी सं. 1 लगायत 4 के विरूद्ध वाद वास्ते वसूली रकम दस लाख रुपये का अंतर्गत आदेश 7 नियम 1 सीपीसी के तहत पेश किया गया, जिसमें प्रार्थी नवरतन जैन की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार करते हुए हाजा न्यायालय द्वारा आदेश दिनांकित 12.03.2024 के तहत प्रार्थी नवरतन जैन को प्रतिवादी सं. 5 के रूप में संयोजित किया गया है। चूंकि वादपत्र में जिन संपत्ति का उल्लेख किया गया है, वही संपत्ति प्रतिवादी सं. 5 द्वारा एच.डी.एफ.सी. बैंक लिमिटेड से क्रय किया जाना प्रथम दृष्टया सामने आता है। ऐसी स्थिति में प्रार्थी आवश्यक पक्षकार के रूप में होना सामने आता है। वाद की बाहुल्यता को रोकने के लिए भी यह न्यायोचित पाया जाता है कि प्रार्थी को बतौर पक्षकार प्रतिवादी संयोजित किया जाए। लिहाजा प्रार्थी की ओर से प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अंतर्गत आदेश 1 नियम 10(2) सपठित धारा 151 जा.दी. वास्ते प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लि. को प्रकरण में बतौर पक्षकार संयोजित किए जाने के संदर्भ में आंशिक रूप से स्वीकार किया जाता है एवं वांछित अन्य अनुतोष इस स्तर पर खारिज किए जाते हैं व आदेशित किया जाता है कि प्रार्थी एच.डी.एफ.सी. बैंक लि. को प्रतिवादी सं. 6 के रूप में वाद–शीर्षक में लाल स्याही से संयोजित किया जाए।

पत्रावली वास्ते कायमी तनकीयात में दिनांक 28.08.2025 को पेश हो।