

HARSHADA H. SAWANT
(P.A.)

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT BOMBAY
CIVIL APPELLATE JURISDICTION

WRIT PETITION NO.1539 OF 2008

Shriram Narayan Shastri	.. Applicant
IN THE MATTER BETWEEN:	
Rupee Co-Operative Bank Ltd.	.. Petitioner
Versus	
Shriram Narayan Shastri	.. Respondent

WITH
INTERIM APPLICATION NO.18186 OF 2022
IN
WRIT PETITION NO.1539 OF 2008
WITH
INTERIM APPLICATION NO.3688 OF 2025
IN
WRIT PETITION NO.1539 OF 2008

-
- Mr. Drupad S. Patil, Advocate for Applicant in Interim Application.
 - Mr. Nitin Deshpande, Advocate for Petitioner in Writ Petition.
-

CORAM : MILIND N. JADHAV, J.
DATE : SEPTEMBER 04, 2025

P.C.:

- 1.** Heard Mr. Patil, learned Advocate for Applicant and Mr. Deshpande, learned Advocate for Petitioner
- 2.** After hearing the Applicant in Interim Application No.18186 of 2022 and the original Petitioner namely Rupee Co-operative Bank Limited on 02.07.2025, following order was passed after giving appropriate directions:-

"1. Heard Mr. Patil, learned Advocate for Applicant in Interim Application No.14165 of 2023 and Mr. Deshpande, learned Advocate for Petitioner appearing through Video Conferencing.

2. Record of the present case shows that the present Writ Petition filed by Bank came to be dismissed for non-prosecution by order dated 03.09.2019 and Interim Application No.14165 of 2023 is

filed seeking its restoration albeit after delay of almost four years.

3. For the reasons mentioned in the Application, delay is required to be condoned in view of the gross facts in the present case whereby borrower has shown his bonafides by depositing the entire amount with the Bank under the one time settlement arrived at between the parties, despite which it is his grievance that title deeds / documents of the mortgaged property have been withheld by the Bank and not returned back to him.

4. If the aforesaid factum is true and correct, Mr. Deshpande is directed to take appropriate instructions from the Bank and accordingly apprise the Court on the next adjourned date failing which this Court will have to determine the present Writ Petition in accordance with law.

5. Interim Application is for restoration. Mr. Patil does not object to the Interim Application. Delay is condoned. Order dated 03.09.2019 is set aside. Interim Application No.14165 of 2023 is allowed. Writ Petition is restored back to the record and file of the Court.

6. I am informed that Bank is under liquidation. In that view of the matter, Official Liquidator shall give appropriate instructions to Mr. Deshpande, in respect of the title deeds / documents of borrower which are withheld in respect of subject property in the present case and inform the Court about its return to the borrower and any objections thereo.

7. Equally if Official Liquidator is unaware of the same, he shall obtain appropriate instructions from the General Manager of the Bank and accordingly apprise Mr. Deshpande so that he can make appropriate submissions before the Court.

8. After hearing Mr. Patil in the Writ Petition, it is prima facie seen that concurrent orders passed by the Co-operative Court in dispute between the parties will have to be upheld in view of the aforesaid facts in the present case, subject to hearing Mr. Deshpande's objections, if any.

9. List the Writ Petition 09th July, 2025 on 'Supplementary Board'. To be treated as 'Part-Heard'.

10. With the above directions, Interim Application No.14165 of 2023 is disposed."

3. After hearing learned Advocates for parties in Interim Application No.18186 of 2022 on 23.07.2025, following order was passed after giving appropriate directions:-

"1. Heard Mr. Patil, learned Advocate for Applicant and Mr. Deshpande, learned Advocate for Petitioner.

2. *Mr. Deshpande would inform the Court that dispute with the Respondent stands reconciled according to the instructions received by him from Mr. Mhat, General Manager of Bank who is present in Court. He would submit that instructions received by him are to the extent that Consent Terms have been executed between the parties but there are certain permissions and sanctions required to be obtained from the Commissioner - Corporation and the State Government in respect of the effective settlement between the parties considering the substantive rights of Respondent which have been delineated in previous order passed by this Court. The statement as recorded of Mr. Deshpande is noted by the Court and at his instance four weeks time is granted to complete the aforesaid formalities / sanctions.*

3. *Commissioner - Corporation as well as State Government shall ensure that if any sanctions are applied for by Bank, the same shall be accorded immediately without any delay in accordance with law on the basis of server copy of this order.*

4. *Stand over to 20th August, 2025."*

4. *Prima facie* admitted position on record was that Applicant had deposited the entire amount due and payable with the Bank under One Time Settlement arrived at between the parties despite which the title deeds and documents of the subject mortgage property were withheld with the Bank prompting Applicant to move this Court by way of present Application. Appropriate directions have been given in the orders dated 02.07.2025 followed by orders dated 09.07.2025 and 23.07.2025 stand fully complied with.

5. The parties before me have placed on record signed Minutes of Orders dated 21.07.2025 nomenclatured as 'रोजनामा'. The same is taken on record and marked as 'X' for identification. It is running into three pages duly executed by five Bank Managers; one General Manager; Official Liquidator on behalf of Bank and Mr. S. N. Shastri on

behalf of Applicants namely Shastri Constructions Private Limited and Anand Constructions. For ease of reference, scanned copy of Minutes of Orders (रोजनामा) are scanned and reproduced below:-

दि. २१.०७.२०२५

रोजनामा

शास्त्री ग्रुपचे शास्त्री कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि. तर्फे श्रीराम नारायण शास्त्री व आनंद कन्स्ट्रक्शन्स प्रोप्रा. श्रीराम नारायण शास्त्री आज रोजी बँकेने खरेदी करावयाच्या अतिरिक्त जागेचे खरेदी मूल्य कर्ज खाती जमा करून, कर्ज खात्याची मुदल व लीगल खर्चाची रक्कम वसूल करून कर्जखाती एकरकमी परतफेड योजनेअंतर्गत बंद करणे आणि बँकेच्या ताब्यात असलेल्या अतिरिक्त ३३५ स्के.फूट जागा विक्री व्यवहार करावयाच्या अनुषंगाने बँकेच्या मुख्यकचेरी येथे चर्चेस हजर होते.

बँकेच्या अभिलेखाप्रमाणे शास्त्री ग्रुप यांचे कडून दि. ३०.०६.२०२५ अखेर येणेबाकीचा तपशील खालीलप्रमाणे:-

अ. क्र.	कर्जखात्याचे नांव	खाते क्र.	मंजूर रक्कम	मुदल	व्याज	एकूण येणेबाकी	एनपीए तारीख
१	मे.आनंद कन्स्ट्रक्शन्स	एचपी ३००१	८२.००	६२.०७	८५७.७२	९१९.७९	३०.०९.२००१
२	मे.शास्त्री कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि.	४ खाती	१४५.००	१०१.५१	१९९०.८३	२०९२.३४	३०.०९.२००१
३	लिगल एक्स्पेनसेस रिसीव्हिबल			८.५०		८.५०	
	एकूण		२२७.००	१७२.०८	२८४८.५५	३०२०.६३	

श्री. शास्त्री यांच्या दि. २२.०७.२००२ च्या पत्रानुसार व मागणीनुसार बँकेने नियुक्त केलेल्या बँकेचे पॅनल वास्तुविशारद पुष्पकुमार देव, Architect, Registration No.CA/90/13489, Pune यांचे दि.०४ जानेवारी २००३ चे बँकेस सादर केलेल्या अहवालानुसार मे.शास्त्री कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि. यांचे कडून ८३, बुधवार पेठ शास्त्री चॅम्बर्स पुणे यांचेकडून अनुक्रमे खालील प्रमाणे जागा खरेदी केली. सदरच्या जागेमध्ये ३३५ स्के.फूट अतिरिक्त जागा खरेदी केल्यापासून बँकेच्या ताब्यात आहे त्याचा तपशील खालील प्रमाणे:-

अ.क्र.	जागा तपशील	मालकीची जागा (करानाम्यानुसार)	वापरात असलेली जागा	फरक (चौरस फूट)
१	तळमजला	१२८५ चौ.फूट	१६२५ चौ.फूट	+ ३४०
२	मॅग्रेनीन प्लोअर	७०० चौ.फूट	६९५ चौ.फूट	(-) ५ चौ.फूट
३	पहिला मजला	५६६० चौ.फूट	५६६० चौ.फूट	० चौ.फूट
	एकूण मालकीची जागा	७६४५ चौ.फूट	७९८० चौ.फूट	३३५ चौ. फूट

बँकेने पॅनल वास्तुविशारद गुरव असोसिएट व नाथ व्हॅल्युअर यांचे दि.२३.०४.२०२३ च्या मुल्यांकना नुसार अतिरिक्त ३३५ स्के.फूट जागेचे बाजारमूल्य रु. १७५.०० लाख येत आहे.

उपरोक्त नमूद कर्जखात्यांच्या वसुलीबाबतचे बँकेने दाखल केलेले महाराष्ट्र राज्य सहकारी कायदा १९६० चे कलम १०१ अंतर्गतचे दावा क्र. १४०/२००३, १४१/२००३, १४२/२००३, १४३/२००३, १४४/२००३ सदरचे दावे Simple Money Claim नसल्याने दि. ०८.०८.२००६ च्या आदेशानुसार फेटाळले आहेत.

विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था यांचेकडे आव्हानित केलेले पुनरिक्षण अर्ज क्र. ३६३/२००६, ३६४/२००६, ३६५/२००६, ३६६/२००६, ३६७/२००६ दि.०४.१२.२००७ चे आदेशानुसार फेटाळले आहेत. त्यामुळे बँकेने सदरचे आदेश मा. उच्चन्यायालय, मुंबई येथे आव्हानित केलेले असून ते अद्यापही प्रलंबित आहेत.

(2)

सहकार न्यायालय येथे दाखल केलेले दावे क्र. ८१/२००५, ८२/२००५ दि. २९.०८.२००६ रोजीचे आदेशान्वये फेटाळले आहेत. यावर सहकार न्यायालय, अपिलेट कोर्ट येथील दावा क्र. ८११/२००६ दि. ३०.०६.२००७ रोजी व दावा क्र. १००/२००४ दि. १०.०७.२००९ रोजीचे आदेशान्वये फेटाळण्यात आले आहेत. हे दावे फेटाळताना मा.सहकार न्यायालय, पुणे व अपिलिय न्यायालय, मुंबई बेंच पुणे यांनी श्री.शास्त्री यांना अनुक्रमे रु.२.१३ लाख व रु.४.८५ लाख इतक्या रकमा कर्जखाती श्री शास्त्री यांनी जादा भरणा केलेली असल्यामुळे सदरच्या रकमेचा परतावा देण्याचे आदेश निर्गमित केलेले आहेत.

श्री. शास्त्री यांनी मे. आनंद कन्स्ट्रक्शन्स यांचेकरीता सहकार अपिलिय न्यायालयाने पारीत केलेल्या आदेशास अनुसरून दिवाणी न्यायालय, पुणे येथे सिव्हिल दरखास्त क्र. ४/२००९ दाखल केली. दिवाणी न्यायालयाने मे. आनंद कन्स्ट्रक्शन्स यांचे बाजूने निकाल पारीत करून कोर्ट रिस्वीयर मार्फत रीलीज डीड व No Dues Certificate दिलेले आहे.

शास्त्री कन्स्ट्रक्शन्स यांनी दाखल केलेली सिव्हिल दरखास्त क्र. ३१/२०२५ अद्याप प्रलंबीत आहे.

दाम्यानच्या काळात श्री. श्रीराम शास्त्री यांनी शास्त्री ग्रुपची कर्जखाती बंद करणे आणि बँकेच्या ताब्यात व वापरात असलेली अतिरिक्त ३३५ स्के.फूट जागा बँकेने खरेदी करून खरेदी मूल्य रकम कर्जखाती जमा करावी आणि एकरकमी कर्ज परतफेड योजने अंतर्गत खाती बंद करणेबाबत दि.२१.०८.२०२४ रोजी बँकेस प्रस्ताव दिलेला आहे. तसेच श्री. शास्त्री यांच्या वकिलांनी तयार केलेल्या व मा. उच्च न्यायालय मुंबई येथे शास्त्री ग्रुप यांचे विरुद्ध दाखल केलेल्या विविध दाव्यांमध्ये दाखल करावयाच्या कंसेट टर्मच्या प्रस्तावाची प्रत बँकेकडे दिली आहे.

श्री शास्त्री यांनी दि. २१.०८.२०२४ रोजी बँकेस दिलेले पत्र आणि वरील नमूद तपशिलास अनुसरून बँक आणि श्री. श्रीराम शास्त्री यांच्या मधील चर्चेनंतर खालील प्रस्तावावर सहमती झाली. सदर प्रस्तावाची अंमलबजावणी मा.सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या मान्यतेनंतर आणि बँकेने खरेदी करावयाची अतिरिक्त जागेचे खरेदी मूल्य कर्जखाती जमा करून कर्ज खाती मुद्दल अधिक लीगल खर्चाची रकम एकरकमी कर्ज परतफेड योजनेस महाराष्ट्र शासन यांचेकडून मान्यता मिळाल्यानंतर वसूल करून कर्ज खाती बंद करण्यात येतील असे उभयपक्षी ठरले. या व्यतिरिक्त अन्य बाबींवर येणेप्रमाणे उभयतांचे सहमतीने अंमलबजावणी करावयाचे ठरले.

- १) बँकेने पॅनेल वास्तूविशारद गुरव असोसिएट व नाथ व्हॅल्युअर यांचे दि.२३.०४.२०२३ रोजीच्या मुल्यांकना नुसार अतिरिक्त ३३५ स्के.फूट जागेचे बाजारमूल्य रु. १७८.०० लाख येत आहे. कर्ज मुद्दल येणेबाकी रु.१७२.०८ लाख इतकी आहे. सदरच्या मुद्दल येणेबाकी रकमेपेक्षा बाजारमूल्य जास्त असल्याने बँकेने अतिरिक्त जागा स्टॅप ड्युटी अन्य खर्च व टॅक्सेस इत्यादीची तोषिष बँकेने स्विकारून सदरची अतिरिक्त जागा खरेदी करावी.
- २) कर्ज मुद्दल येणेबाकी मध्ये संबंधीत खरेदी रकम जमा करावी आणि बँकेने शासनाकडे दाखल केलेल्या ओटीएस ला (एकरकमी कर्ज परतफेड योजनेस) शासनाची मान्यता आल्यानंतर ओटीएस रकम रु.१७२.०८ लाख (लीगल एक्सपेंसेस सहित) मध्ये सर्व कर्जखाती बंद करावीत.
- ३) रिट पिटीशन १५३९/२००८ मध्ये बँकेने कोर्टाकडे जमा केलेली रु.२.१३ लाख अधिक त्यावरील व्याज हि रकम श्री. शास्त्री यांना परत मिळणेबाबत बँकेने ना हरकत पत्र द्यावे.
- ४) सहकार अपिलेट कोर्टाने मे. शास्त्री कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि. या दाव्यात रकम रु. ४.८५ लाख जादाभरणा केला असल्याचे आदेशात नमूद केल्यामुळे सदरची रकम श्री. शास्त्री यांना परत करावी.
- ५) श्री शास्त्री यांनी अतिरिक्त जागाभाडे व त्यावरील व्याज रकमेच्या मागणीच्या ऐवजी एकत्रीत रु.२० लाख बँकेने श्री. श्रीराम शास्त्री यांना अदा करावी.
- ६) शास्त्री ग्रुपच्या विविध कर्जाकरीता तारण असलेल्या मिळकतीवरील बँकेचा बोजा रद्द करून मिळकतीची कागदपत्रे श्री. शास्त्री यांना परत द्यावीत.
- ७) बँकेने शास्त्री ग्रुपच्या विरोधात मा. उच्चन्यायालयात खालील याचिका दाखल केलेल्या आहेत. बँक आणि शास्त्री यांनी विविध न्यायालयात दाखल केलेले सर्व प्रकारचे प्रलंबीत दावे मागे घ्यावेत.

③

अ.क्र.	कोर्ट	केस क्र.	नाव	
1	High Court Mumbai	WP No. 1539/2008 IA 18186/2022, IA 3417/2023 & IA 14165/2023	Rupee Bank v/s Shriram Shastri – Anand Cons.	WP 1539/2008 Disposed off & Bank had filed Restoration Application
2	High Court Mumbai	WP No. 7053/2008	Rupee Bank v/s Shriram Shastri – Anand Cons.	Disposed Off
3	High Court Mumbai	WP No. 1673 / 2024	Rupee Bank v/s Shriram Shastri	Admitted
4	High Court Mumbai	3417/2023	Shriram Shastri v/s Rupee Bank	Admitted
5	High Court Mumbai	WP No. 6261/2008	Rupee Bank v/s Shriram Shastri	Admitted
6	High Court Mumbai	WP No. 6390/2008	Rupee Bank v/s Shriram Shastri – Shastri Cons	Admitted
7	High Court Mumbai	WP No. 6391/2008	Rupee Bank v/s Shriram Shastri- Shastri Cons.	Admitted
8	High Court Mumbai	WP No. 6392/2008	Rupee Bank v/s Shriram Shastri – Shastri Cons	Admitted

शास्त्री ग्रुपने बँकेविरुद्ध खालील प्रमाणे मा. दिवाणी न्यायालयात दरखास्त दाखल केलेली आहे.

अ.क्र.	कोर्ट	केस क्र.	नाव	
9	Dist.Court Pune	Spl Darkhast 31/2025	Shastri Cons.P Ltd v/s Rupee Bank	Admitted

८) बँकेच्या सदरच्या प्रस्तावाच्या अनुषंगाने सर्व समावेशक कन्सेट टर्म संयुक्तरित्या उभय वकीलांच्या सल्ल्याने मा. उच्चन्यायालय मुंबई येथे दाखल कराव्यात.

उपरोक्त नमूद प्रस्ताव मा.सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांच्या मान्यतेनंतर सदर प्रस्तावाची अंमलबजावणी करण्यात येईल असे ठरले.

S.N.Shastri
शास्त्री कन्स्ट्रक्शन्स प्रा. लि. तर्फे
श्रीराम नारायण शास्त्री

S.N.Shastri
आनंद कन्स्ट्रक्शन्स
प्रोग्रा .श्रीराम नारायण शास्त्री

Anil Dabhi
अनिल दळवी
शाखा व्यवस्थापक
बुधवार पेठ व लक्ष्मी रोड

Anil Dabhi
अमय केसकर
शाखा पालक
बुधवार पेठ व लक्ष्मी रोड

Anil Dabhi
प्रशांत काकडे
व्यवस्थापक

Anil Dabhi
राजेंद्र कंठाळे
व्यवस्थापक

Anil Dabhi
समय सावंत
व्यवस्थापक

Anil Dabhi
प्रविण जोशी
व्यवस्थापक

Anil Dabhi
उदयकुमार मठ
सर्वव्यवस्थापक

Anil Dabhi
मधुकांत गरड
अवसायक

6. Mr. Deshpande has also placed on record letter dated 19.08.2025 addressed by the Additional Commissioner Co-operation Department, Government of Maharashtra addressed to Official Liquidator of the Bank with approval of the Competent Authority, *inter alia*, stating that steps be taken to ensure that Bank does not incur any losses. Cognizance of the said letter is taken by the Court.

7. Adequate reference to present Writ Petition is given therein as also to all other proceedings between the parties. Rights and obligations of the parties stated in the Minutes of Orders are taken as undertaking given to the Court, the same are accepted by the Court.

8. By consent of both the parties, learned Advocates inform the Court that they shall comply with the rights and obligations stated in the Minutes of Orders (रोजनामा) within a period of six weeks from today.

9. On compliance of the same, Bank is directed to issue 'No Due Certificate' alongwith all title deeds and documents of the subject property to the Applicant.

10. Both the parties shall abide by the terms and conditions of the Minutes of Orders (रोजनामा) dated 21.07.2025.

11. Parties will be at liberty to approach appropriate forum / Court wherein the disputed matters between parties stated in the Minutes of Orders (रोजनामा) are required to be disposed and appropriate forum/Court shall pass appropriate orders therein.

12. Liberty is granted to parties to apply for disposal by way of praecipe of matters which are pending in this Court, depending upon the assignment.

13. Liberty to apply in case of any difficulty.

14. Order is passed in terms of Minutes of Orders (रोजनामा) dated 21.07.2025 which are taken on record today.

15. In view of above, Writ Petition is disposed. In view of disposal of Writ Petition, pending Interim Applications, if any, are also disposed.

H. H. SAWANT

[MILIND N. JADHAV, J.]

HARSHADA
HANUMANT
SAWANT

Digitally signed
by HARSHADA
HANUMANT
SAWANT
Date:
2025.09.04
17:35:52 +0530