न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, चित्तौड़गढ़ जिला चित्तौड़गढ़ (राज.)

पीठासीन अधिकारी – तारा चन्द मीणा (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
085/2021 (GCMS 2021/129)	22.03.2021	07.09.2021

अनवान

मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड प्रधान कार्यालय मेन्टोर हाउस, गोविन्द मार्ग, सेठी कॉलोनी, जयपुर (राज.)

प्रार्थी

बनाम

1. चरण सिंह राजपूत पुत्र छोटु सिंह राजपूत निवासी प्लॉट नंबर 032 ग्राम एवं ग्राम पंचायत फलवा, पंचायत समिति निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती माया देवी पत्नि चरण सिंह राजपूत निवासी प्लॉट नंबर 032 ग्राम एवं ग्राम पंचायत फलवा, पंचायत समिति निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।
3. अजय सिंह राजपूत पुत्र छोटू सिंह राजपूत निवासी प्लॉट नंबर 032 ग्राम एवं ग्राम पंचायत फलवा, पंचायत समिति निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।
4. इन्द्र सिंह तंवर पुत्र भंवर सिंह निवासी निवासी प्लॉट नंबर 020, भादसौडा मैन मार्केट, तहसील भदेसर जिला चित्तौड़गढ़।

अप्रार्थीगण

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़

उपस्थिति :– आरएस चुण्डावत — अधिवक्ता प्रार्थी
सीएम जणवा — अधिवक्ता अप्रार्थीगण संख्या 1
एक तरफा — अप्रार्थी संख्या 2, 3, 4

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण, पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

–:: निर्णय ::–

प्रकरण का संक्षिप्त विवरण इस प्रकार है कि प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण, पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत अप्रार्थीगण के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को राशि रूपये 4,00,000/– अक्षरे चार लाखरूपये का ऋण स्वीकृत कर वितरित किया। अप्रार्थीगण ने ऋण व उसके मय ब्याज के पुनर्भुगतान सिक्योरिटी के रूप में अपनी अचल सम्पत्ति को प्रार्थी वित्तीय संस्था के पास रहन किया और उस पर निर्मित मकान को भी प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में गिरवीकृत किया।

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सकें और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 10.08.2019 अप्रार्थीगण के खाते को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है। अप्रार्थीगण के खाते में बकाया रूपये 5,44,845/– अक्षरे पांच लाख चौवालिस हजार आठ सौ पैतालिस रूपये मात्र दिनांक 04.09.2019 तक व आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिए अप्रार्थी जिम्मेदार है। प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 06.09.2019 को नोटिस भी अप्रार्थीगण को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड को नहीं दिया। अप्रार्थीगण ने देय ऋण राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स इण्डिया लिमिटेड को नहीं किया है, उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स लिमिटेड उक्त वर्णित सिक्यूरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त शेष देय राशि को वसूल करने का अधिकारी है। एवं निवेदन किया कि उक्त चरण संख्या 2 में दिया गया है का कब्जा अप्रार्थी से प्राप्त कर प्रार्थी कम्पनी को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलाने की कृपा करावें।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जाकर विपक्षीगण को रजिस्टर्ड डाक के माध्यम से सूचना पत्र प्रेषित किये गये। दिनांक 10.08.2019 को अप्रार्थी संख्या 1 की और से उनके अधिवक्ता हाजिर आये अधिकार पत्र पेश किया जो शामिल पत्रावली हैं। अप्रार्थी संख्या 2, 3, 4 के बाजवूद सूचना के हाजिर नहीं आने से इनके विरूद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में लाई गई।

दिनांक 24.08.2021 को अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस पत्रावली को एक तरफा सुना गया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि प्रार्थी वित्तीय संस्था एक निगमित निकाय हैं, जो अपनी शाखाओं के माध्यम से बैंकिंग व्यवसाय करती हैं। अप्रार्थीगण ने ऋण व उसके मय ब्याज के पुनर्भुगतान सिक्योरिटी के रूप में अपनी अचल सम्पत्ति को प्रार्थी वित्तीय संस्था के पास रहन किया और उस पर निर्मित मकान को भी प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में गिरवीकृत किया। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सकें और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर अप्रार्थीगण के खाते को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है। प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 06.09.2019 को नोटिस भी अप्रार्थीगण को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड को नहीं दिया। इस पर विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस में निवेदन किया कि प्रार्थी बैंक ने उक्त प्रकरण में अप्रार्थी के ऋण खाते का गैर निष्पादक आस्ति में वर्गीकरण किये जाने संबंधित कोई भी दस्तावेजी

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किये हैं तथा प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड ने उक्त ऋण खाते की नकल आदिनांक तक भी अप्रार्थी को प्रदान नहीं की है एवं न ही इस प्रकरण में पेश की है। अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अस्वीकार फरमाया जावे। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की। इस पर बहस के रिवटल में विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने बताया कि प्रार्थी वित्तीय संस्था की शाखा से अप्रार्थीगण को उक्त ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गयी जिसके तहत रहन की गई जायदाद का विवरण निम्न हैः–

श्री चरण सिंह राजपूत पुत्र छोटू सिंह राजपूत की सम्पत्ति जो कि पट्टा संख्या 032 ग्राम एवं ग्राम पंचायत फलवा पंचायत समिति निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ पर स्थित है। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग हैं जिसकी माप 1400 वर्ग फीट है। चारों दिशाएं :–

पूर्व	:–	शंभुसिंह	पश्चिम	:–	शामलाती रास्ता
उत्तर	:–	भोपाल सिंह	दक्षिण	:–	बलवंत सिंह

उक्त सम्पत्ति प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में रहन रख कर ऋण स्वीकृत किया गया था। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को ऋण व ब्याज की राशि नियमित भुगतान नहीं करने पर, प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी राशि का भुगतान नहीं किया गया हैं जिससे अप्रार्थीगण के जिम्मे दिनांक 04.09.2019 तक राशि रूपये 5,44,845/– रूपये तथा ब्याज व अन्य चार्जेज देय निकलते हैं। उक्त राशि का भुगतान नहीं करने से अप्रार्थीगण स्वयं जिम्मेदार हैं। अतः अप्रार्थीगण द्वारा बतौर जमानत प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में रहन रखी गयी सम्पति का कब्जा जरिये पुलिस इमदाद प्रार्थी वित्तीय संस्था को दिलाया जावे।

हमने पत्रावली का आद्योपांत अवलोकन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस पत्रावली पर चिंतन–मनन किया। हमने वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण, पुनर्गठन ओर प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 का अवलोकन किया। अधिनियम की धारा 14 में प्रावधित किया गया है कि :–

14. Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate to assist secured creditor in taking possession of secured asset.

(1) Where the possession of any secured assets is required to be taken by the secured creditor or if any of the secured assets is required to be sold or transferred by the secured creditor under the provisions of this Act, the secured creditor may, for the purpose of taking possession or control of any such secured assets, request, in writing, the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate within whose jurisdiction any such secured asset or other documents relating thereto may be situated or found, to take possession thereof, and the Chief Metropolitan Magistrate or as the case may be, the District Magistrate shall, on such request being made to him --

(a) take possession of such asset and documents relating thereto; and

(b) forward such asset and documents to the secured creditor:

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

[Provided that any application by the secured creditor shall be accompanied by an affidavit duly affirmed by the authorised officer of the secured creditor, declaring that --

(i) the aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the Bank as on the date of filing the application;

(ii) the borrower has created security interest over various properties and that the Bank or Financial Institution is holding a valid and subsisting security interest over such properties and the claim of the Bank or Financial Institution is within the limitation period;

(iii) the borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in sub-clause (ii)above;

(iv) the borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount;

(v) consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non-performing asset;

(vi) affirming that the period of sixty days notice as required by the provisions of sub-section (2) of section 13, demanding payment of the defaulted financial assistance has been served on the borrower;

(vii) the objection or representation in reply to the notice received from the borrower has been considered by the secured creditor and reasons for non-acceptance of such objection or representation had been communicated to the borrower;

(viii) the borrower has not made any repayment of the financial assistance in spite of the above notice and the Authorised Officer is, therefore, entitled to take possession of the secured assets under the provisions of sub-section (4) of section 13 read with section 14 of the principal Act;

(ix) that the provisions of this Act and the rules made thereunder had been complied with:

[Provided further that on receipt of the affidavit from the Authorised Officer, the District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, shall after satisfying the contents of the affidavit pass suitable orders for the purpose of taking possession of the secured assets [within a period of thirty days from the date of application:]

[Provided also that if no order is passed by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate within the said period of thirty days for reasons beyond his control, he may, after recording reasons in writing for the same, pass the order within such further period but not exceeding in aggregate sixty days.]

[Provided also that the requirement of filing affidavit stated in the first proviso shall not apply to proceeding pending before any District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, on the date of commencement of this Act.]

(1A) The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate may authorise any officer subordinate to him,--

(i) to take possession of such assets and documents relating thereto; and

(ii) to forward such assets and documents to the secured creditor.]

(2) For the purpose of securing compliance with the provisions of sub-section (1), the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate may take or cause to be taken such steps and use, or cause to be used, such force, as may, in his opinion, be necessary.

(3) No act of the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate [any officer authorised by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate] done in pursuance of this section shall be called in question in any court or before any authority.

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

उक्तानुसार अधिनियम की धारा 14 में वित्तीय संस्था को प्रत्याभूत आस्तियों को प्रवर्तित किये जाने के संबंध में उपाबंध प्रावधित किये गये है। इस संबंध में अधिनियम की धारा 14(1)(b)(vi) में प्रावधित किया गया है कि अप्रार्थीगण को वित्तीय संस्था द्वारा ऋण अदायगी हेतु 60 दिवसीय अवधि का नोटिस अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिया जाना आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) तहत दिनांक 06.09.2019 को अप्रार्थीगण को जरिये रजिस्टर्ड डाक के नोटिस प्रेषित किया गया। उक्त नोटिस की प्रति एवं रजिस्टर्ड डाक की ऑनलाईन ट्रेकिंग प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की गई जो कि शामिल पत्रावली है। इसके साथ ही प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा नोटिस प्राप्ति की रसीद की छाया प्रतियाँ भी प्रस्तुत की जो कि शामिल पत्रावली है। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत विधिवत सूचित किया जा चुका है एवं वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी अप्रार्थीगण द्वारा उपरोक्त बकाया राशि जमा नहीं कराई गयी है। इसी आशय का शपथ पत्र दिनांक 28.12.2020 प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी श्री सतीश गौतम द्वारा न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। इस संबंध में अधिनियम की धारा 14 के तहत सर्व प्रथम उक्त रहन रखी गई सम्पत्ति को प्रार्थी वित्तीय संस्था के कब्जे में दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है। ऐसी स्थिति में ऋणी द्वारा वित्तीय संस्था में रखी गयी सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था को दिलाया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपर्युक्त विश्लेषण को आधार पर प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण, पुनर्गठन ओर प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 को स्वीकार किया जाता है एवं अधिनियम की धारा 14(1A) के तहत पुलिस अधीक्षक चित्तौड़गढ़ को अधिकृत किया जाकर निर्देशित किया जाता हैं कि अप्रार्थीगण(ऋणी) द्वारा वित्तीय संस्था के पक्ष में रखी गयी ऋणी की अचल सम्पत्ति जिसका विवरण इस प्रकार हैं "**श्री चरण सिंह राजपूत पुत्र छोटू सिंह राजपूत की सम्पत्ति जो कि पट्टा संख्या 032 ग्राम एवं ग्राम पंचायत फलवा पंचायत समिति निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ पर स्थित हैं। जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसकी माप 1400 वर्ग फीट है।**" पडौस पूर्व वर्णित हैं का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था मेन्टोर होम लोन्स लिमिटेड के अधिकृत प्रतिनिधि को संभलाये जाने का आदेश दिया जाता हैं। निर्णय की प्रति पुलिस अधीक्षक चित्तौड़गढ़ को विधि अनुसार पालना किये जाने हेतु तहरीर मय निर्णय की प्रति के भिजवाई जावें। पत्रावली की गणना निर्णित इन्द्राज की जाकर बाद आवश्यक कार्यवाही के अभिलेखागार भिजवाई जावे।

यह निर्णय खुले न्यायालय में आज दिनांक 07.09.2021 को लिखाया जाकर सुनाया गया।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
चित्तौड़गढ़

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)