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

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

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
134/2021 (GCMS 2021/239)	24.06.2021	22.09.2021

अनवान

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

प्रार्थी

बनाम

1. भोपराज धाकड पुत्र गोपी लाल धाकड निवासी प्लॉट नं. 246, चमारों का मौहल्ला, लसडावन, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती यशोदा देवी पत्नि भोपराज धाकड निवासी प्लॉट नं. 246, चमारों का मौहल्ला, लसडावन, निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़।
3. प्रताप सिंह चौहान पुत्र हमर सिंह चौहान निवासी निवासी प्लॉट नं. 245, गाँव बनाकिया खुर्द, तहसील कपासन जिला चित्तौड़गढ़।

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :–		
	आरएस घुण्डावत	अधिवक्ता प्रार्थी
	बीआर धाकड	अप्रार्थी संख्या 1
	एक तरफा	अप्रार्थी संख्या 2,3

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 6,00,000/– अक्षरे छः लाख रूपये 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। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सकें और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 20.08.2019 अप्रार्थीगण के खाते को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है। अप्रार्थीगण के खाते में बकाया रूपये 8,47,216/– अक्षरे आठ लाख सैतालिस हजार

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़ (राज.)

दो सौ सोलह रूपये मात्र दिनांक 06.12.2019 तक व आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिए अप्रार्थी जिम्मेदार हैं। प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) लिमिटेड ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 12.12.2019 को नोटिस भी अप्रार्थीगण को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हें 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 (इंडिया) लिमिटेड को नहीं किया है, उक्त एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) 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 03.08.2021 को विपक्षी संख्या 1 की ओर से अधिवक्ता बीआर धाकड हाजिर आये एवं विपक्षी संख्या 2, 3 के बाजवूद सूचना के हाजिर नहीं आने से अप्रार्थी संख्या 2, 3 के विरूद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में लाई गई।

दिनांक 15.09.2021 को अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 द्वारा जवाब पेश किया गया जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है। उभयपक्ष अधिवक्तागण द्वारा बहस पत्रावली का निवेदन किया गया। इस पर उभयपक्ष अधिवक्तागण द्वारा की गई बहस पत्रावली को 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 है। 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 भोपराज धाकड पुत्र गोपीलाल धाकड की सम्पत्ति जो कि पट्टा नं. 44, ग्राम एवं ग्राम पंचायत लसडावन, पंचायत समिति निम्बाहेडा, जिला चित्तौडगढ़ राजस्थान पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसकी माप 1221 वर्ग फीट है। चारों दिशाएं :—

पूर्व	:—	बाडा एवं माताजी की डोली	पश्चिम	:—	आम रास्ता
उत्तर	:—	चान्दमल का मकान	दक्षिण	:—	उदयराम का मकान

उक्त सम्पत्ति प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में रहन रख कर ऋण स्वीकृत किया गया था। इस पर अधिवक्ता विपक्षी संख्या 1 ने जवाब प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि

न्यायालय कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़ (राज.)

कम्पनी एवं कर्मचारियों द्वारा जिस समय ऋण दिया था उस समय विपक्षी जवाबदार को कई योजनाओं एवं फायदे का विश्वास एवं आश्वासन दिया था, लेकिन वर्तमान में कम्पनी द्वारा सारी शर्तो से परे जाकर अत्यधिक ब्याज जोडा गया। अतः कुर्की एवं वसूली की कार्यवाही को रूकवाने का आदेश प्रदान कराया जावे। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता विपक्षी ने अपनी बहस समाप्त की। इस पर बहस के रिवटल में अधिवक्ता प्रार्थी ने बताया कि 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 है जिससे अप्रार्थीगण के जिम्मे दिनांक 06.12.2019 तक राशि रूपये 8,47,216/- रूपये तथा ब्याज व अन्य चार्जेज देय निकलते है। उक्त राशि का भुगतान नहीं करने से अप्रार्थीगण स्वयं जिम्मेदार है। 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:

[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;

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

कलेक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़ (राज.)

(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.

उक्तानुसार अधिनियम की धारा 14 में वित्तीय संस्था को प्रत्याभूत आस्तियों को प्रवर्तित किये जाने के संबंध में उपाबंध प्रावधित किये गये हैं। 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 12.12.2019 को अप्रार्थीगण को जरिये रजिस्टर्ड डाक के नोटिस प्रेषित किया गया। उक्त नोटिस की प्रति एवं रजिस्टर्ड डाक की ऑनलाईन ट्रेकिंग प्रार्थी वित्तीय

कार्यालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़ (राज.)

संस्था द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ प्रस्तुत की गई 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 15.04.2021 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। न्यायालय द्वारा न्याय हित में अप्रार्थीगण को इस संबंध मों अपना पक्ष प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया किन्तु अप्रार्थीगण बावजूद सूचना के न्यायालय के समक्ष उपस्थित नहीं हुये 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 है कि अप्रार्थीगण(ऋणी) द्वारा वित्तीय संस्था के पक्ष में रखी गयी ऋणी की अचल सम्पत्ति जिसका विवरण इस प्रकार है ''**श्री भोपराज धाकड़ पुत्र गोपीलाल धाकड की सम्पत्ति जो कि पट्टा नं. 44, ग्राम एवं ग्राम पंचायत लसड़ावन, पंचायत समिति निम्बाहेडा, जिला चित्तौड़गढ़ राजस्थान पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसकी माप 1221 वर्ग फीट है**'' पडौस पूर्व वर्णित है का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था मेन्टोर होम लोन्स (इंडिया) 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 22.09.2021 को लिखाया जाकर सुनाया गया।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
चित्तौड़गढ़(राज.)

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़ (राज.)