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

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

प्रकरण संख्या 135/2021 (GCMS 2021/240)	दायर दिनांक 24.06.2021	निर्णय दिनांक 22.09.2021

अनवान

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

प्रार्थी

बनाम

1. रतनलाल मारू पुत्र खेम राज मारू निवासी प्लॉट नं. 31, ग्राम एवं ग्राम पंचायत सिंहपुर, पंचायत समिति कपासन, जिला चित्तौड़गढ़।
2. महावीर मारू पुत्र रतन लाल मारू निवासी प्लॉट नं. 31, ग्राम एवं ग्राम पंचायत सिंहपुर, पंचायत समिति कपासन, जिला चित्तौड़गढ़।
3. श्रीमती पारस देवी पत्नि रतन लाल मारू निवासी प्लॉट नं. 31, ग्राम एवं ग्राम पंचायत सिंहपुर, पंचायत समिति कपासन, जिला चित्तौड़गढ़।
4. प्रभाकर मारू पुत्र शोभा लाल निवासी प्लॉट नं. 26, ग्राम एवं ग्राम पंचायत सिंहपुर, पंचायत समिति कपासन, जिला चित्तौड़गढ़।

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :-		
	आरएस चुण्डावत	अधिवक्ता प्रार्थी
	संजय आगाल	अप्रार्थी संख्या 1,2, 3
	एक तरफा	अप्रार्थीगण 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 8,00,000/- अक्षरे आठ 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। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सकें और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 10.06.2019 अप्रार्थीगण के खाते को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है।

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

अप्रार्थीगण के खाते में बकाया रूपये 10,71,371/- अक्षरे दस लाख इकहत्तर हजार तीन सौ इकहत्तर रूपये मात्र दिनांक 03.09.2019 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 17.09.2019 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 (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 10.08.2021 को अप्रार्थी संख्या 1 से 3 की और से अधिवक्ता संजय आगाल हाजिर आये अधिकार पत्र पेश जो शामिल पत्रावली है। अप्रार्थी संख्या 4 के बाजवूद सूचना के हाजिर नहीं आने से विपक्षीगण के विरूद्ध कार्यवाही एक तरफा अमल में लाई गई। दिनांक 15.09.2021 को अधिवक्ता अप्रार्थी ने जवाब पेश किया जो शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है।

दिनांक 15.09.2021 को उभयपक्ष अधिवक्ता ने बहस पत्रावली का निवेदन किया। इस पर उभयपक्ष अधिवक्ता 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 है, 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 है:-

श्री रतनलाल मारू पुत्र खेम राज मारू की सम्पत्ति जो कि पट्टा नं. 31, ग्राम एवं ग्राम पंचायत सिंहपुर, पंचायत समिति कपासन, जिला चित्तौड़गढ़ राजस्थान पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसकी माप 965.03 वर्ग फीट है। चारों दिशाएं :-

पूर्व	:-	रामेश्वर जी का मकान	पश्चिम	:-	आम रास्ता
उत्तर	:-	प्रेमलाल मारू का मकान	दक्षिण	:-	साधु जी सुथार का मकान

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,

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी राशि का भुगतान नहीं किया गया है। इस पर विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस में जवाब प्रार्थना में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया की विपक्षी रतनलाल ने प्रार्थी वित्तीय संस्था से अपने मकान पर होमलोन की सुविधा प्राप्त की जिस प्रार्थी वित्तीय संस्था के द्वारा विपक्षी को 8 लाख रूपये का मोरगेज लोन विपक्षी के पक्ष में स्वीकृत किया गया जिस पर विपक्षी को 84 किश्तो में प्रतिमाह 18,320/- रूपये के रूप में प्रार्थी वित्तीय संस्था को लोन स्वीकृत होने के पश्चात् 28 किश्ते लगातार जमा कराई। इसके पश्चात् विपक्षी के द्वारा दिनांक 30.12.2019 को पचास पचास की दो किश्ते कुलिया एक लाख रूपये लोन अदायगी के पेटे जमा कराये इसके पश्चात् सितम्बर 2020 को पचास हजार रूपये तथा इसके पश्चात् दिनांक 18.03.2021 को 18320/- की एक और किश्त जमा कराई गई। प्रार्थी वित्तीय संस्था की विपक्षी में प्रार्थना पत्र में अंकित राशि वास्तविक रूप में बकाया नहीं है। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त राशि काफी बढा चढा कर अंकित की है। प्रार्थी वित्तीय संस्था के द्वारा विधिक प्रावधान की अनदेखी कर विपक्षी के विरूद्ध यह आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसे खारीज फरमाया जावें। इसी ईश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता अप्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की। इस पर बहस के रिवटल में अधिवक्ता प्रार्थी ने बताया कि अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सकें और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर दिनांक 10.06.2019 अप्रार्थीगण के खाते को एन.पी.ए. घोषित कर दिया है। अप्रार्थीगण के जिम्मे दिनांक 03.09.2019 तक राशि रूपये 10,71,371/- 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 आद्यौपांत 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 --

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

(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.

उक्तानुसार अधिनियम की धारा 14 में वित्तीय संस्था को प्रत्याभूत आस्तियों को प्रवर्तित किये जाने के संबंध में उपाबंध

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौडगढ

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 23.08.2019 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 प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा समाचार पत्र **Business Standard NEW DELHI, WEDNESDAY, 2 SEPTEMBER 2020** एवं समाचार पत्र जननायक, चित्तौड़गढ़ बुधवार दिनांक 02.09.2020 को नोटिस प्रकाशित कराया गया। उक्त समाचार पत्रों की छाया प्रति शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर 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 रतनलाल मारू पुत्र खेम राज मारू की सम्पत्ति जो कि पट्टा नं. 31, ग्राम एवं ग्राम पंचायत सिंहपुर, पंचायत समिति कपासन, जिला चित्तौड़गढ़ राजस्थान पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसकी माप 965.03 वर्ग फीट है"** पड़ौस 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।

(ताराचन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
चित्तौड़गढ़

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official