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

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

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
285/2021 (रि.वि.) (GCMS 2021/428)	01.11.2021	03.11.2021

अनवान

एस्पायर हॉम फाइनेन्स कार्पोरेशन लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय मोती लाल ओसवाल टॉवर, रहीमतुल्लाह सयानी रोड, अपोजिट परेल एसटी डिपो, प्रभा देवी मुम्बई एवं शाखा कार्यालय 510–511, 5वीं मंजिल, आरकेड बिल्डिंग मालवीया मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर जरिये प्राधिकृत अधिकारी

प्रार्थी

बनाम

1. गोपाल लाल पुत्र हीरालाल जाट निवासी 19, जांवलियों का खेड़ा मंदिर चौक, पोस्ट रघुनाथपुरा, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़ एवं पट्टा नंबर 22, ग्राम जांवलियों का खेड़ा, ग्राम पंचायत रघुनाथपुरा, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती सुशीला बाई पत्नि गोपाल जाट निवासी 19, जांवलियों का खेड़ा मंदिर चौक, पोस्ट रघुनाथपुरा, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़।
3. प्रकाश हवलदार पुत्र शम्भू लाल हवलदार निवासी जांवलियों का खेड़ा, पोस्ट रघुनाथपुरा, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़।

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :– आरएस चुण्डावत अधिवक्ता प्रार्थी

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण, पुनर्गठन ओर 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 ओर प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002 के तहत अप्रार्थीगण के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को राशि रूपये 7,83,127/– अक्षरे सात लाख तियासी हजार एक सौ सत्ताइस 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

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौडगढ

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 दिनांक 02.12.2020 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया हैं। अप्रार्थीगण के खाते में बकाया रुपये 8,40,763/- अक्षरे आठ लाख चालीस हजार सात सौ तरेसठ रुपये मात्र दिनांक 07.12.2020 तक व आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिए अप्रार्थी जिम्मेदार हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 10.12.2020 को नोटिस भी अप्रार्थीगण को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं दिया। अप्रार्थीगण ने देय ऋण राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं किया है, उक्त अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी वित्तीय संस्था उक्त वर्णित सिक्यूरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त शेष देय राशि को वसूल करने का अधिकारी हैं एवं निवेदन किया कि उक्त सम्पत्ति जिसका विवरण प्रार्थना पत्र में उल्लेखित किया गया हैं का कब्जा अप्रार्थी से प्राप्त कर प्रार्थी वित्तीय संस्था को या उसके द्वारा नियुक्त प्राधिकृत व्यक्ति को दिलाने की कृपा करावें।

अधिवक्ता आरएस चुण्डावत द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से उक्त आशय का प्रार्थना पत्र पेश किया गया। अधिवक्ता प्रार्थी हाजिर। अधिवक्ता प्रार्थी को एडमिशन स्तर पर सुना गया। अधिवक्ता प्रार्थी ने माननीय उच्च न्यायालय, कर्नाटक के अनवानी सुनंदा कुमारी बनाम स्टैण्डर्ड चार्टड बैंक निर्णय दिनांक 23.03.2006 का अवलोकन कराया एवं निवेदन किया की माननीय कर्नाटक उच्च न्यायालय ने उक्त प्रकरण में प्रतिपादित किया की अधिनियम में किये सुरक्षा उपाय प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो को संतुष्ट करते है एवं धारा 14 के आदेश पारित किये जाने से पूर्व मजिस्ट्रेट द्वारा किसी और को नोटिस जारी किये जाने की आवश्यकता नहीं हैं, अतः प्रकरण में सीधे बहस पत्रावली का आदेश प्रदान कराया जावें एवं अपने तर्क के समर्थन में बॉम्बे हाईकॉर्ट के प्रकरण संख्या 2767/2006 निर्णय दिनांक 02.04.2007 अनवानी मैसर्स ट्रेड वेल वगैराह बनाम इण्डियन बैंक वगैराह, राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर के प्रकरण संख्या 7312/2014 निर्णय दिनांक 04.05.2016 अनवानी मैसर्स वरुण इण्डस्ट्रीज बनाम यूको बैंक वगैराह, राजस्थान उच्च न्यायालय जोधपुर के प्रकरण संख्या 6256/2016 निर्णय दिनांक 04.10.2016 अनवानी पंकज कुमार वगैराह बनाम जिला मजिस्ट्रेट, उदयपुर वगैराह एवं मध्य प्रदेश हाईकॉर्ट (जबलपुर बैंच) के प्रकरण संख्या 19028/2017 निर्णय दिनांक 16.04.2018 अनवानी सुनील गर्ग बनाम बैंक ऑफ बडौदा वगैराह का अवलोकन कराया। हमने अधिक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत/निर्णय का अवलोकन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस एडमिशन का चिंतन-मनन किया। उक्त न्यायिक दृष्टांत हस्तगत

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौडगढ

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौडगढ (राज.)
सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

प्रकरण पर पूर्ण रूप से चस्पांगी होता हैं। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत/निर्णयों से जाहिर होता हैं कि विभिन्न उच्च न्यायालयों द्वारा प्रतिपादित किया की अधिनियम में किये सुरक्षा उपाय प्राकृतिक न्याय के सिद्धांतो को संतुष्ट करते हैं एवं धारा 14 के आदेश पारित किये जाने से पूर्व मजिस्ट्रेट द्वारा किसी ओर को नोटिस जारी किये जाने की आवश्यकता नहीं हैं, ऐसी स्थिति में प्रकरण को दर्ज रजिस्टर किये जाने का आदेश दिया जाता हैं एवं प्रकरण में सीधे अधिवक्ता प्रार्थी को बहस पत्रावली के आदेश दिये गये।

अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस प्रार्थना पत्र को सुना गया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराया एवं बताया कि 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 हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 10.12.2020 को नोटिस भी अप्रार्थीगण को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं दिया। वित्तीय संस्था से अप्रार्थीगण को उक्त ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गयी जिसके तहत रहन की गई जायदाद का विवरण निम्न हैः-

गोपाल जाट पुत्र हीरालाल जाट की सम्पत्ति जो कि एक आवासीय भूखण्ड जावलियों का खेड़ा, हल्का आबादी, आराजी नंबर-103, ग्राम पंचायत रघुनाथपुरा, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) पर स्थित हैं जिसमें भूमि, भवन, एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग हैं जिसका माप लगभग 1547 वर्ग फीट हैं। चतुसीमा :-

पूर्व :- भैरू सिंह जी का मकान पश्चिम :- आम रास्ता
उत्तर :- रामेश्वर जाट का मकान दक्षिण :- प्रभु 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, प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी राशि का भुगतान नहीं किया गया हैं जिससे अप्रार्थीगण के जिम्मे दिनांक 07.12.2020 तक राशि रूपये 8,40,763/- रूपये तथा ब्याज व अन्य चार्जेज देय निकलते है। उक्त राशि का भुगतान नहीं करने से अप्रार्थीगण स्वयं जिम्मेदार हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था जो कि नियमानुसार अपना व्यवसाय करती 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। इसी इस्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की। हमने

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

Web Copy - Not Official

पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस पत्रावली पर चिंतन–मनन किया। पत्रावली वास्ते निर्णय रिजर्व की गई।

पत्रावली वास्ते निर्णय पेश हुई। 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 --

(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:]

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

[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.

हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण (ऋणी एवं जमानतदार) को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत डिमांड नोटिस दिनांक 10.12.2020 जरिये रजिस्टर्ड डाक के प्रेषित किया गया हैं। उक्त नोटिस प्रति, डाक रसीदें की छाया प्रति एवं डाक की ऑनलाईन ट्रेकिंग की प्रति शामिल पत्रावली हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा उक्त नोटिस अप्रार्थीगण (ऋणी एवं जमानतदार) को जरिये रजिस्टर्ड डाक के प्रेषित किया। पत्रावली पर उपलब्ध डाक रसीदों की छाया प्रति अनुसार **RM661433911IN** एवं **RM661433925IN** से अप्रार्थी संख्या 1, **RM661433939IN** से अप्रार्थी संख्या 2 एवं **RM661433942IN** से अप्रार्थी संख्या 3 को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत नोटिस दिनांक 10.12.2020 प्रेषित किया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रजिस्टर्ड डाक की ऑनलाईन ट्रेकिंग के अनुसार उक्त डाक संबंधित को **(DELIVERY CONFIRMED ON) 24.12.2020** को प्राप्त हुई हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के अनुसार न्यायालय के समक्ष यह रूप से प्रमाणित होता हैं कि प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत विधिवत रूप से संसूचित किया जा चुका हैं। 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 हैं कि अप्रार्थीगण को वित्तीय संस्था द्वारा ऋण अदायगी हेतु 60 दिवसीय अवधि का नोटिस अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिया जाना आवश्यक हैं। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) तहत दिनांक 10.12.2020 को अप्रार्थीगण को जरिये रजिस्टर्ड डाक से नोटिस दिया जाना प्रमाणित कराया गया हैं। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण पर पूर्ण रूप से चस्पांगी होता हैं। अतः माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत द्वारा प्रतिपादित सिद्धांतों के अनुसरण में हस्तगत प्रकरण में अप्रार्थीगण को नोटिस जारी किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता हैं, इसके साथ ही इसी आशय का शपथ पत्र दिनांक 01.09.2021 प्रार्थी

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
चित्तौड़गढ़

वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी श्री विरेन्द्र सिंह द्वारा न्यायालय में प्रस्तुत किया गया हैं जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं, ऐसी स्थिति में अधिनियम की धारा 14 के आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत होता हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत विधिवत सूचित किया जा चुका है एवं प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी अप्रार्थीगण द्वारा उपरोक्त बकाया राशि जमा नहीं कराई गयी हैं। 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 हैं। ऐसी स्थिति में ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था में रखी गयी सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था एस्पायर हॉम फाईनेंस कार्पोरेशन लिमिटेड को दिलाया जाना उचित प्रतीत होता हैं।

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 "**गोपाल जाट पुत्र हीरालाल जाट की सम्पत्ति जो कि एक आवासीय भूखण्ड जावलियों का खेड़ा, हल्का आबादी, आराजी नंबर-103, ग्राम पंचायत रघुनाथपुरा, तहसील गंगरार, जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) पर स्थित हैं जिसमें भूमि, भवन, एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग हैं जिसका माप लगभग 1547 वर्ग फीट हैं।**" पडौस पूर्व वर्णित हैं का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था शाखा एस्पायर हॉम फाईनेंस कार्पोरेशन 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 03.11.2021 को लिखाया जाकर सुनाया गया।

न्यायालय कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट चित्तौड़गढ़ (राज.)

सत्यमेव जयते Web Copy - Not Official

(तारा चन्द मीणा)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
चित्तौड़गढ़