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

पीठासीन अधिकारी – पीयुष समारिया (आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या	दायर दिनांक	निर्णय दिनांक
086/2023(रे.वि.) (GCMS 2023/233)	11.08.2023	16.08.2023

अनवान

आवास फाईनेंसियर्स लिमिटेड (पूर्व नाम ए.यू. हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड) मुख्य व्यावसायिक कार्यालय 201–202, द्वितीय तल, साउथ एंड स्क्वायर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर जरिये प्राधिकृत अधिकारी अशोक कुमार

प्रार्थी

बनाम

1. बंशीलाल खटीक पिता चतुर्भुज खटीक जाति खटीक निवासी धाकड मौहल्ला लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ पिन–312601, द्वितीय पता पट्टा नंबर 47, धाकड मौहल्ला लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़।
2. श्रीमती गीता बाई पत्नी बंशीलाल खटीक जाति खटीक निवासी धाकड मौहल्ला लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ पिन–312601
3. सुरेश कुमार खटीक पिता बंशीलाल खटीक जाति खटीक जाति खटीक निवासी धाकड मौहल्ला लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ पिन–312601
4. रामेश्वर लाल खटीक पिता भूरा लाल खटीक जाति खटीक जाति खटीक निवासी धाकड मौहल्ला लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ पिन–312601

अप्रार्थीगण

उपस्थिति :– आरएस चूण्डावत 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 5,00,000/– अक्षरे पांच लाख रूपये का ऋण स्वीकृत कर वितरित किया। अप्रार्थी ने ऋण व उसके

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

मय ब्याज के पुनर्भुगतान सिक्योरिटी के रूप में अपनी अचल सम्पत्ति को प्रार्थी वित्तीय संस्था के पास रहन किया और उस पर निर्मित मकान/भवन/ढांचा इत्यादि जो भी सम्पत्ति का अभिन्न अंग हैं, को भी प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में गिरवीकृत किया। अप्रार्थी नियमित रूप से प्रार्थी का उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सकें और भुगतान में व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर अप्रार्थी के खाते को दिनांक 09.01.2023 को प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अक्रियान्वित आस्ति (Non Performing Asset-NPA) में वर्गीकृत कर दिया गया है। अप्रार्थीगण के खाते में बकाया रूपये 3,43,754.41/- अक्षरे तीन लाख तियालीस हजार सात सौ चौपान रूपये ईकतालीस पैसे मात्र दिनांक 10.01.2023 तक व आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिए अप्रार्थी जिम्मेदार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 10.01.2023 को नोटिस भी अप्रार्थी 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 हैं, 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 है एवं निवेदन किया कि उक्त सम्पत्ति जिसका विवरण प्रार्थना पत्र में उल्लेखित किया गया है का कब्जा अप्रार्थीगण से प्राप्त कर प्रार्थी वित्तीय संस्था को या उसके द्वारा नियुक्त प्राधिकृत व्यक्ति को दिलाने की कृपा करावें।

अधिवक्ता आरएस चूण्डावत द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से उक्त आशय का प्रार्थना-पत्र पेश किया गया। 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 वरूण 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 प्रकरण पर पूर्ण रूप से चस्पांगी होता है। अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत/निर्णयों से जाहिर होता है 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 है, ऐसी स्थिति में प्रकरण को दर्ज रजिस्टर किये जाने का आदेश दिया जाता है 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 है, जो अपनी शाखाओं के माध्यम से बैंकिंग व्यवसाय करती है। 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/भवन/ढांचा इत्यादि जो भी सम्पत्ति का अभिन्न अंग हैं, 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 अक्रियान्वित आस्ति (Non-Performing Asset-NPA) घोषित कर दिया है। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 10.01.2023 को नोटिस भी अप्रार्थी को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं दिया। वित्तीय संस्था से अप्रार्थी को उक्त ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गयी जिसके तहत रहन की गई जायदाद का विवरण निम्न हैः–

बंशीलाल खटीक पिता चतुर्भुज खटीक जाति खटीक निवासी पट्टा नंबर 47, धाकड मौहल्ला, लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) पिन–312203 पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है, जिसका माप लगभग 4200 वर्गफीट है। चतुसीमा :–

पूर्व :– गणपत का मकान **पश्चिम :– कालूराम का मकान**
उत्तर :– रास्ता **दक्षिण :– रास्ता**

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 है जिससे अप्रार्थीगण के जिम्मे दिनांक 10.01.2023 तक राशि रूपये 3,43,754.41/– रूपये तथा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

ब्याज व अन्य चार्जेज देय निकलते है। उक्त राशि का भुगतान नहीं करने से अप्रार्थीगण स्वयं जिम्मेदार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था जो कि नियमानुसार अपना व्यवसाय करती 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। इसी इश्तदुआ के साथ विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी ने अपनी बहस पत्रावली समाप्त की। हमने पत्रावली का आद्यौपांत अवलोकन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस पत्रावली पर चिंतन–मनन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत से मार्गदर्शन प्राप्त 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;

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

(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.

हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण (ऋणी एवं जमानतदार) को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत डिमांड नोटिस दिनांक 10.01.2023 जरिये रजिस्टर्ड डाक के प्रेषित किया गया है। उक्त नोटिस प्रति, डाक रसीदे की प्रति एवं रजिस्टर्ड डाक की ऑनलाइन ट्रेकिंग की छाया प्रति शामिल पत्रावली है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज की छाया प्रति अनुसार **RR 241806508 IN, RR 241806499 IN, RR 241806009 IN, RR 241805975 IN** एवं **RR 241805992 IN,** से अप्रार्थीगण को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत नोटिस दिनांक 10.01.2023 प्रेषित किया गया। इसके साथ ही प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत डिमांड नोटिस दिनांक 10.01.2023 का प्रकाशन समाचार पत्र **दैनिक नवज्योति** एवं **THE INDIAN EXPRESS** में बुधवार दिनांक **13 जनवरी 2023** को कराया गया। जिसकी छायाप्रति भी प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत की गई हैं, जो शामिल पत्रावली होकर रिकॉर्ड पर हैं। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत दस्तावेज के अनुसार न्यायालय के समक्ष यह रूप से प्रमाणित होता है कि प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत विधिवत रूप से संसूचित किया जा चुका है। 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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

आवश्यक है। हस्तगत प्रकरण में प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत दिनांक 10.01.2023 को जारी नोटिस अप्रार्थी को सम्यक रूप से दिया जाना प्रमाणित कराया गया है। विद्वान अधिक्ता प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत न्यायिक दृष्टांत हस्तगत प्रकरण पर पूर्ण रूप से चस्पांगी होता है। 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 है, इसके साथ ही इसी आशय का शपथ पत्र दिनांक 24.03.2023 को प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी **अशोक कुमार** द्वारा न्यायालय में प्रस्तुत किया गया है जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर हैं, ऐसी स्थिति में अधिनियम की धारा 14 के आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत होता है। 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 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। **इसके साथ ही प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी अशोक कुमार द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र इस आशय की पुष्टि करता है कि यदि इस अधिनियम में प्रावधित नियमों के अनुसार किसी विधिक प्रक्रिया/प्रावधान की पालना संबंधित वित्तीय संस्था द्वारा नहीं की गई है तो समस्त उत्तरदायित्त्व शपथ–पत्र के आधार पर प्राधिकृत अधिकारी अशोक कुमार का होगा।** ऐसी स्थिति में ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में रखी गयी बंधक 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 ‘‘**बंशीलाल खटीक पिता चतुर्भुज खटीक जाति खटीक निवासी पट्टा नंबर 47, धाकड मौहल्ला, लसडावन तहसील निम्बाहेडा जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) पिन–312203 पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है, जिसका माप लगभग 4200 वर्गफीट है।**’ पडौस पूर्व वर्णित है, का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था 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 16.08.2023 को लिखाया जाकर सुनाया गया।

(पीयुष समारिया)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official