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

## पीठासीन अधिकारी – अरविन्द कुमार पोसवाल (आई.ए.एस.)

| प्रकरण संख्या<br>037/2023(रे.वि.)<br>(GCMS 2023/76) | दायर दिनांक<br>13.02.2023 | निर्णय दिनांक<br>28.02.2023 |
|---|---|---|

**अनवान**

हाउसिंग डवलपमेंट फाईनेंस कॉरपोरेशन लिमिटेड पंजीकृत कार्यालय रेमन हाउस, एच टी पारेख मार्ग, 169, बैकबे रिक्लेमेयशन चर्चगेट, मुम्बई, महाराष्ट्र एवं अन्य कार्यालय सी–25, भगवन्त दास रोड़, सेंट जेवियर स्कूल के सामने, सी–स्कीम, जयपुर जरिये प्राधिकृत अधिकारी

**प्रार्थी**

**बनाम**

1. शंकर लाल पिता धन्ना लाल मीणा निवसी 02, शिवपुरम, मधुबन रोड़, रेवेन्यु ग्राम सेंती, उदयपुर रोड़, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ एवं गांव कांटी, चन्देरिया, चित्तौड़गढ़।

**अप्रार्थी**

उपस्थिति :– राजेन्द्र सिंह 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 अप्रार्थी के विरूद्ध प्रस्तुत कर निवेदन किया कि प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थी को अलग अलग कुल राशि रूपये 29,66,363/– अक्षरे उनतीस लाख छासठ हजार तीन सौ तरेसठ रूपये का ऋण स्वीकृत कर वितरित किया। अप्रार्थी 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 आदि जो भी सम्पत्ति का अभिन्न अंग है, 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 05.04.2021 को प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अक्रियान्वित आस्ति (Non Performing Asset-NPA) में वर्गीकृत कर दिया गया है। अप्रार्थी के खाते में कुल बकाया रूपये 33,35,710/– अक्षरे तेंतीस

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

लाख पेंतीस हजार सात सौ दस रूपये मात्र दिनांक 30.04.2022 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 10.06.2022 को नोटिस भी अप्रार्थी को प्रेषित किया और जिसकी प्राप्ति के बाद भी उन्हे देय राशि का भुगतान प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं दिया। अप्रार्थी 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 है एवं निवेदन किया कि उक्त सम्पत्ति जिसका विवरण प्रार्थना पत्र में उल्लेखित किया गया है का कब्जा अप्रार्थी से प्राप्त कर प्रार्थी वित्तीय संस्था को या उसके द्वारा नियुक्त प्राधिकृत व्यक्ति को दिलाने की कृपा करावें।

अधिवक्ता राजेन्द्र सिंह 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 है, 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 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 है एवं धारा 14 के आदेश पारित किये जाने से पूर्व मजिस्ट्रेट द्वारा किसी ओर को नोटिस जारी किये जाने

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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। अप्रार्थी 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 आदि जो भी सम्पत्ति का अभिन्न अंग है, 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 अक्रियान्वित आस्ति (Non Performing Asset-NPA) घोषित कर दिया है। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 10.06.2022 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—

**शंकर लाल मीणा पिता धन्नालाल मीणा की आवासीय सम्पत्ति जो कि भूखण्ड संख्या 2, शिवपुरम योजना के पास, श्री जी बंगलों, राजस्व ग्राम सेंती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन, एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसका कुल क्षेत्रफल 1400 वर्ग फीट है। चतुसीमा :—**

**पूर्व :— आम सड़क 40 फीट** **पश्चिम :— पार्क**
**उत्तर :— भूखण्ड संख्या 3** **दक्षिण :— भूखण्ड संख्या 1**

उक्त सम्पत्ति प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में रहन रख कर ऋण स्वीकृत किया गया था। अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को ऋण व ब्याज की राशि नियमित भुगतान नहीं करने पर, प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थी को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी राशि का भुगतान नहीं किया गया है जिससे अप्रार्थी के जिम्मे दिनांक 30.04.2022 तक राशि रूपये 33,35,710/— रूपये तथा ब्याज व अन्य चार्जेज देय निकलते है। उक्त राशि का भुगतान नहीं करने से अप्रार्थी स्वयं जिम्मेदार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था जो कि नियमानुसार अपना व्यवसाय करती है अतः अप्रार्थी 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 आद्योपांत अवलोकन किया। विद्वान अधिवक्ता प्रार्थी द्वारा की गई बहस पत्रावली पर चिंतन—मनन किया। पत्रावली वास्ते निर्णय रिजर्व की गई।

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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:]

[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

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

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 अप्रार्थी को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत डिमांड नोटिस दिनांक 10.06.2022 जरिये रजिस्टर्ड डाक के प्रेषित किया गया है। उक्त नोटिस प्रति, डाक रसीदे की छाया प्रति एवं डाक की ऑनलाईन ट्रेकिंग की प्रति शामिल पत्रावली है। पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेज की छाया प्रति अनुसार **RR170687425IN, RR170687439IN** से अप्रार्थी को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत नोटिस दिनांक 10.06.2022 प्रेषित किया गया। इसके साथ ही प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत जारी डिमांड नोटिस दिनांक 10.06.2022 का प्रकाशन समाचार पत्र **THE INDIAN EXPRESS एवं पंजाब केसरी** में **मंगलवार दिनांक 05 जुलाई 2022** 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 अप्रार्थी 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 अप्रार्थी 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 अप्रार्थी को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत जारी नोटिस दिनांक 10.06.2022 समाचार पत्र में प्रकाशन के माध्यम से दिया जाना प्रमाणित कराया गया है। विद्वान अधिवक्ता 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 अप्रार्थी को नोटिस जारी किया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है, इसके साथ ही इसी आशय का शपथ पत्र दिनांक 02.02.2023 प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी **शरद गौड** द्वारा प्रस्तुत किया गया है जो कि शामिल पत्रावली होकर रिकार्ड पर है, ऐसी स्थिति में अधिनियम की धारा 14 के आदेश पारित किया जाना उचित प्रतीत होता है। प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

अप्रार्थी को अधिनियम की धारा 13(2) के तहत विधिवत सूचित किया जा चुका है एवं प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थी को नोटिस दिये जाने के उपरान्त भी अप्रार्थी 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 शरद गौड़ 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 उत्तरदायित्व शपथ पत्र के आधार पर प्राधिकृत अधिकारी शरद गौड़ का होगा।** ऐसी स्थिति में ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में बंधक रखी गयी सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी 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 अप्रार्थी (ऋणी) द्वारा वित्तीय संस्था के पक्ष में रखी गयी ऋणी की अचल सम्पत्ति जिसका विवरण इस प्रकार है "**शंकर लाल मीणा पिता धन्नालाल मीणा की आवासीय सम्पत्ति जो कि भूखण्ड संख्या 2, शिवपुरम योजना के पास, श्री जी बंगलों, राजस्व ग्राम सैंती, तहसील व जिला चित्तौड़गढ़ (राज.) पर स्थित है जिसमें भूमि, भवन, एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पत्ति के अभिन्न अंग है जिसका कुल क्षेत्रफल 1400 वर्ग फीट 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 **28.02.2023** को लिखाया जाकर सुनाया गया।

-SD-
(अरविन्द कुमार पोसवाल)
कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
चित्तौड़गढ़

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official