आदेश ब इजलास अन्तर सिंह नेहरा आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, जयपुर

प्रकरण संख्या 420 / 2019 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

कोटक महिन्द्रा बैंक लिमिटेड, रजिस्टर्ड कार्यालय 27 बीकेसी, सी–27, जी ब्लाक, बांद्राकुर्ला काम्पलेक्स, बांद्रा (ई) मुम्बई एवं शाखा कार्यालय डी–231–232, फर्स्ट फ्लोर, एटलानटिस टावर, आम्रपाली मार्ग, वैशाली नगर, जयपुर।

प्रार्थी

बनाम

1. झण्डेवाला फूड्स लिमिटेड (फोरमली झण्डेवाला फूड्स प्राईवेट लिमिटेड)
   पता :–वी–70, प्रथम फ्लोर, उपासना हाउस, नियर जनता स्टोर बापू नगर, जयपुर
   एवं शॉप नम्बर 350, 351 व 352 थर्ड फ्लोर, सराउगी मेंशन, एम.आई. रोड, जयपुर।
2. राकेश बी कूलवाल
3. जिनको देवी कूलवाल
4. भंवरलाल कूलवाल
   पता :–144 कैलाशपुरी, मीना कालोनी, दुर्गापुरा, जयपुर।
5. मैसर्स हरीनारायण ग्यारसीलाल प्रोपराईटर भंवरलाल कूलवाल
   पता :–शॉप नम्बर 35, जौहरी बाजार जयपुर।

अप्रार्थीगण

ऋणी एवं गारन्टर

The application under section 14 of the securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of security interest Act.2002.

उपस्थित:–

1. श्री प्रमोद कुमार अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से ।
2. श्री तनुज गुप्ता अधिवक्ता अप्रार्थी संख्या 1 की ओर से

आदेश **दिनांक 09.03.2021**

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी वित्तीय संस्था कोटक महिन्द्रा बैंक लि॰ ने अप्रार्थी ऋणी को दिनांक 05.09.2017 को पुनर्भुगतान हेतु जमानत प्रतिभूति के रूप में (1) राकेश बी कूलवाल के स्वामित्व की सम्पति गैर कृषि भूमि स्थित खसरा नम्बर 146, 173, 149, 150 / 2 व 148 / 1083 ग्राम स्याउ, तहसील चौमू, जिला जयपुर किता–5 क्षेत्रफल 2.9016 हैक्टेयर (2) भंवरलाल कूलवाल के स्वामित्व की सम्पति म्यूनिसपल नम्बर 2110, शॉप नम्बर 35, चौकडी विश्वेश्वर जी की, जौहरी बाजार, जयपुर क्षेत्रफल 28.12 वर्गमीटर (3) अप्रार्थी भंवरलाल

अधिकारी नही है। इसलिए प्रार्थी बैंक द्वारा धारा 13 (2) का नोटिस विधिवत नहीं दिया गया है। अतः प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत धारा 14 सरफेशी एक्ट का प्रार्थना पत्र खारिज फरमावें।

6. उभय पक्ष को गौर से सुना गया । पत्रावली एवं प्रस्तुत दस्तावेजों का भलीभांति अवलोकन किया गया।

7. धारा 14 सरफेशी एक्ट के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर अप्रार्थी ऋणी की ओर से प्रस्तुत जबाब में उठाये गये बिन्दुओं को तय किये जाने का क्षेत्राधिकार इस न्यायालय को नहीं हो कर माननीय ऋण वसूली अधिकरण को है। जिसके लिए अप्रार्थी ऋणी धारा 17 के तहत चारःजोही करने के लिए स्वतंत्र है। अप्रार्थी ऋणी की ओर से प्रस्तुत जबाब में धारा 13 (2) के नाटिस में दिनांक 18.05.2019 को बकाया राशि 11,05,94,319.02 रूपये बताये गये है जबकि 18.05.2019 को जारी एकाउन्ट स्टेटमेंन्ट में राशि .....रूपये बताई गई है। अप्रार्थी ऋणी ने दिनांक 18.05.2019 को मांग पत्र की राशि व एकाउन्ट स्टेटमेन्ट की राशि में अन्तर बताया है, किन्तु स्टैटमेन्ट में राशि खाली डाट डाट अंकित कर रखे है। अप्रार्थीगर्ण का ऋण खाता दिनांक 18.05.2019 को कोविड–19 से पूर्व ही एन पी ए हो चुका था। इसलिए अप्रार्थी ऋणी का जबाब स्वीकार योग्य नही है।

8. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी वित्तीय संस्था ने अप्रार्थीगणों को 12,00,00,000/–रूपये का ऋण दिया है, जिसकी प्रतिभूति जमानत के रूप में अप्रार्थीगण ने उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति बंन्धक के रूप में प्रार्थी बैंक के पास गिरवी रखी है। अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन पी ए घोषित होने से नियमानुसार ऋण वसूली के लिए बकाया ऋण राशि मय ब्याज कुल 11,05,94,319/–रूपये जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 17.06.2019 को अधिनियम की धारा 13 (2) के अधीन नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त नोटिस का बैंक को दिनांक 02.08.2019 को आपत्ति पेश की गई, जिसका बैंक द्वारा दिनांक 26.08.2019 को अप्रार्थी को प्रतिउत्तर प्रेषित किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा बैंक को बकाया ऋण राशि का भुगतान भी नहीं किया गया है। प्रकरण में वसूली योग्य बकाया राशि एक लाख रूपये से अधिक होने एवं 20 प्रतिशत से अधिक राशि बकाया होने से अधिनियम के प्रावधानों के तहत बैंक बन्धक रखी गई सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है एवं अधिनियम की धारा 14 के तहत बैंक के पक्ष में बन्धक रखी गई सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है।

9. अतः The securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of security interest Act. 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शक्तियों के तहत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में (1) राकेश बी कूलवाल के स्वामित्व की सम्पति गैर कृषि भूमि स्थित खसरा नम्बर 146, 173, 149, 150/2 व 148/1083 ग्राम स्याउ, तहसील चौमू, जिला जयपुर किता–5 क्षेत्रफल 2.9016 हैक्टेयर (2) भंवरलाल कूलवाल के स्वामित्व की सम्पति म्यूनिसपल नम्बर 2110, शॉप नम्बर 35, चौकडी विश्वेश्वर जी की, जौहरी बाजार, जयपुर क्षेत्रफल 28.12 वर्ग मीटर (3) अप्रार्थी भंवरलाल कूलवाल के स्वामित्व की सम्पति शॉप नम्बर 2, ब्लॉक क, मैन मण्डी कैम्पस, सूरजपोल जयपुर क्षेत्रफल 362.45 वर्गमीटर का भौतिक रूप से कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये सम्बन्धित पुलिस थाना प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है।

जिस्ट्रे
) जयपुर

कूलवाल के स्वामित्व की सम्पति शॉप नम्बर 2, ब्लॉक क, मैन मण्डी कैम्पस, सूरजपोल जयपुर क्षेत्रफल 362.45 वर्गमीटर को बन्धक रख कर 12,00,00,000/–रूपये की ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गई थी। अप्रार्थी ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को ऋण भुगतान करने में असफल रहने पर अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थी ऋणी को दिनांक 17.06.2019 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये। नोटिस जारी किये जाने के बावजूद ऋण राशि मय ब्याज भुगतान नहीं करने पर प्रार्थी वित्तीय संस्था ने The securitisation and reconstruction of financial assets and enoforcement of security interest Act.2002. की धारा 14 के तहत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अपने पास बन्धक सम्पत्ति का भौतिक रूप से कब्जा प्राप्त करने हेतु आवश्यक पुलिस इमदाद उपलब्ध कराने की इस्तदुआ की है।

2. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। न्याय हित में अप्रार्थी ऋणियों को सूचना पत्र जारी किया गया। अप्रार्थीगण की ओर से अधिवक्ता श्री तनुज गुप्ता ने उपस्थित होकर जवाब प्रस्तुत किया।

3. बहस उभय पक्ष सुनी गई।

4. अप्रार्थी ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को ऋण भुगतान करने में असफल रहने पर अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थी ऋणी को दिनांक 17.06.2019 को रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये गये। नोटिस जारी किये जाने के बावजूद ऋण राशि मय ब्याज भुगतान नहीं किया गया है। अप्रार्थीण द्वारा धारा 13(2) के नोटिस का जबाव प्रस्तुत करने पर प्रार्थी बैंक द्वारा प्रत्युत्तर दिया जा चुका है। अत प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा The securitisation and reconstruction of financial assets and enoforcement of security interest Act.2002. की धारा 14 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमावें।

5. अप्रार्थी के सुयोग्य अधिवक्ता ने उक्त तर्को का खण्डन करते हुये दलील प्रस्तुत की कि धारा 13 (2) के नोटिस में एन पी ए की दिनांक का उल्लेख नहीं किया गया है। एन पी ए गलत किया गया है। धारा 13 (2) का नोटिस दिनांक 17.06.2019 जो अप्रार्थी ऋणी को भेजा गया है उसमें दिनांक 18.05.2019 को बकाया राशि 11,05,94,319.02 रूपये बताये गये है जबकि 18.05.2019 को जारी एकाउन्ट स्टेटमेंन्ट में राशि .....रूपये बताई गई है। इस प्रकार प्रार्थी बैंक द्वारा धारा 13 (2) के नोटिस में गलत राशि दर्शित की जाकर धारा 13 (2) का नोटिस गलत दिया है। प्रार्थी बैंक ने मांग पत्र में 11,05,94,319.02 रूपये बताये है। प्रार्थी बैंक ने बकाया दण्डनीय ब्याज टर्म लोन–I, में राशि 2,91,317.89 रूपये, टर्म लोन–II में ओवर डॅयू ब्याज राशि 91,808.69 रूपये और ओवर ड्राफ्ट में बकाया दण्डनीय ब्याज 26,850.00 रूपये लगाये गये है। जबकि माननीय सुप्रीम कोर्ट ने न्यायिक दृष्टान्त सैन्ट्रल बैंक ऑफ इण्डिया बनाम रवीन्द्र एण्ड कम्पनी एण्ड अदर्स के मामले में दण्डनीय ब्याज लगाने के लिए बैंक को अधिकृत नहीं माना है। इसके अतिरिक्त वर्ष 2020 में विश्व स्वास्थ्य संगठन द्वारा कोविड–19 को वैश्विक महामारी घोषित किया गया है। भारत सरकार द्वारा आपदा प्रबन्धन अधिनियम 2005, लागू किया। दिनांक 17.03.2020 से पूर्णतया लोकडाउन घोषित किये जाने से व्यापार बन्द हो गये। धारा 144, रात्रि कर्फ्यू 8 पी एम से 6 एम तक और अन्य पाबन्दियां लगादी गई थी, जिससे व्यापार चौपट हो गया। धारा 13 (2) का नोटिस देने वाला व्यक्ति प्राधिकृत

10. आदेश की प्रति संबंधित पुलिस उपायुक्त जयपुर शहर/पुलिस अधीक्षक ग्रामीण को भेज कर लिखा जावे की उक्त सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था को प्राप्त करने में सहयोग कर वित्तीय संस्था को दिलाने हेतु संबंधित थानाधिकारी को निर्देशित करे एवं पालना रिपोर्ट भिजवाने हेतु पावन्द करे। आदेश की प्रति हस्ब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम हो कर दाखिल दफ्तर हो ।

11. आदेश आज दिनांक 09.03.2021 को सरे इजलास सुनाया गया।

9/3/21

(अन्तर सिंह नेहरा)
जिला मजिस्ट्रेट
(कलक्टर) जयपुर