निर्णय बईजलास श्री सिद्धार्थ सिहाग आई0ए0एस0 जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झालावाड़(राजस्थान)

मिसल न0 28/प्रा0पत्र/19

''आवास फाईनेसियर्स लिमिटेड''(जो पूर्व हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड'' के नाम से जाना जाता था) जिसका मुख्य व्यावसायिक कार्यालय 201–202 द्वितीय तल,साउथ एंड स्क्वायर,मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया,जयपुर में स्थित व कार्यरत है। ....प्रार्थी

बनाम

01. कैलाश चन्द घाठोर पुत्र मांगीलाल (ऋणी/बंधककर्ता)
पता:– फुल सदन की गली हरिजन मोहल्ला,पचपहाड़,झालावाड़
दूसरा पता:– वार्ड न0 9,नवोदय स्कूल रोड़, इन्दिरा कॉलोनी,हरिजन मोहल्ला,पचपहाड़ झालावाड़

02. मधुबाई पत्नी कैलाश चन्द (सह–ऋणी)
पता:– नवोदय स्कूल रोड़, इन्दिरा कॉलोनी,हरिजन मोहल्ला,पचपहाड़ झालावाड़

03. दाखा बाई पत्नी मांगीलाल (सह–ऋणी)
पता:– 57,यादव मोहल्ला,वार्ड न0 7 तहसील पचपहाड़ झालावाड़

04. राहुल पुत्र कैलाश चन्द (सह–ऋणी)
पता:– 57,यादव मोहल्ला,वार्ड न0 7 तहसील पचपहाड़ झालावाड़

05. अश्विन कुमार पुत्र पूनमचन्द (जमानती)
24,मेला मैदान.........हरिजन सहल,भवानीमण्डी वार्ड न0 20,तहसील पचपहाड़

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम–2002

–: निर्णय :–

दिनांक: 08.07.2019

यह प्रार्थना पत्र प्रार्थी द्वारा जर्ये अधिकृत प्रतिनिधि सिक्यूरिटाईजेशन एक्ट 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत सहायता प्रदान करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। अपने प्रार्थना पत्र में निवेदन किया गया है कि अप्रार्थी 1 द्वारा वित्तीय संस्था से दिनांक 07.12.2015 को रूपये 8,00,000/– का ऋण लिया था व उक्त ऋण व उसके ब्याज के पुनर्भुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में कैलाश चन्द घाठोर पुत्र मांगीलाल द्वारा पचपहाड़ स्थित अपनी अचल सम्पत्ति वार्ड न0 9,नवोदय स्कूल रोड़, पचपहाड जिसका कुल क्षेत्रफल 900 स्क्वायर फीट व उस पर निर्मित भवन एवं ढांचा आदि को प्रार्थी के पक्ष में गिरवीकृत किया गया था। अप्रार्थीगण द्वारा बैंक को नियमानुसार ऋण नही चुकाने पर अक्रियान्वित आस्ति में वर्गीकृत कर दिया गया। प्रार्थी बैंक ने एन पी ए घोषित होने के कारण एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थीगण को दिनांक 02.02.2019 को नोटिस दिये गये परन्तु नोटिस प्राप्ति के पश्चात अप्रार्थीगण द्वारा ऋण राशि जमा नही करवाई गई । अप्रार्थीगण के खाते में बकाया राशि 8,57,989.41/– दिनांक 02.02.2019 तक शेष हैं व आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिये अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। सिक्योरिटाईजेशन एक्ट के प्रावधानो के अनुसार प्रार्थी सिक्यूरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विकय कर उक्त शेष देय राशि को वसूल करने का अधिकारी है। उपरोक्त अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलवाया प्रार्थी बैंक या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलाने का अनुरोध किया गया है।

सरफैसी अधिनियम की धारा 14 के अन्तर्गत ऋणी को सुनने का प्रावधान नही है। अतः हमारे द्वारा पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया। बैंक को ऋणी द्वारा ऋण का भुगतान नही करने पर व्यक्तिकम डिफाल्ट होने पर एन.पी.ए. घोषित किया गया है, ऋणी के विरूद्ध रूपये 8,57,989.41/– दिनांक 02.02.2019 तक शेष हैं तथा इसके बाद की ब्याज व अन्य खर्चे हेतु उपरोक्तानुसार मांग की गई। उक्त राशि का भुगतान करने के लिये ऋणी जिम्मेदार है । ऋणी द्वारा बैंक से लिये गये ऋण की राशि का नियमानुसार भुगतान नही किये जाने, तत्पश्चात बैंक द्वारा बकाया मांग राशि की प्राप्ति हेतु नियमों के परिपेक्ष्य में समुचित कार्यवाही करने तत्पश्चात भी मांग राशि का भुगतान ऋणी द्वारा नही किये जाने पर बैंक द्वारा जरिये प्राधिकृत अधिकारी वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा की धारा 14 के तहत बैंक द्वारा गिरवीकृत परिसम्पत्ति का भौतिक कब्जा बैंक को सुपुर्द करने की मांग की गई है। सरफेसी एक्ट के तहतं जिला मजिस्ट्रेट की सन्तुष्टी पश्चात जमानत स्वरूप बन्धक रखी गई सम्पति को बैंक को कब्जे में दिलवाने में सहयोग करने हेतु अधिकृत किया गया है– बैंक द्वारा समस्त विधिक औपचारिकताओं की पूर्ति की गई है व इस बाबत शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है । अतः उक्तानुसार प्रा0पत्र के सलंग्न शपथ को दृष्टिगत वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शक्तियों के तहत प्रा0पत्र प्रार्थी स्वीकार किया जाता है। ऋण व बकाया रकम की अदायगी हेतु अप्रार्थी द्वारा बैंक में गिरवीकृत अचल सम्पत्ति वार्ड न0 9,नवोदय स्कूल रोड, पचपहाड जिसका कुल क्षेत्रफल 900 स्क्वायर फीट, जिसकी चतुर्थ सीमा इस प्रकार है पूर्व मे रोड़,पश्चिम में रोड़,उत्तर में कालू खां का मकान व दक्षिण में भवानी शंकर का मकान उक्त सम्पत्ति पर शांति पूर्वक मौके पर भौतिक कब्जा प्रार्थी द्वारा प्राधिकृत व्यक्ति को दिलाये जाने हेतु पुलिस अधीक्षक,झालावाड़ को आदेशित किया जाता है। प्रार्थी इस बाबत पुलिस अधीक्षक,झालावाड़ से सम्पर्क कर ऋणी बैंक में गिरवीकृत सम्पति को अपने अधिकार में लेने की कार्यवाही करें। निर्णय की प्रति प्रार्थी बैंक व पुलिस अधीक्षक,झालावाड़ को पालनार्थ भिजवाई जावे। सरफैसी अधिनियम की धारा 14 के अन्तर्गत ऋणी को सुनने का प्रावधान नही है किन्तु प्राकृतिक न्याय के सिद्धान्तों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय की प्रति अप्रार्थी को भी भिजवाया जाना उचित होगा जिससे वह ऋण दाता से सम्पर्क स्थापित कर ऋण चुकता कर प्रकरण का निस्तारण करा सके, इसी कम में अप्रार्थी को इस आदेश से असन्तुष्ट होने की दशा में सक्षम न्यायालय से अनुतोष प्राप्त करने हेतु एक माह की अवधि प्रदान की जाती है जिसके पश्चात यह निर्णय प्रभावी हो जावेगा व प्रार्थी बैंक/कम्पनी द्वारा अग्रिम कार्यवाही अमल में लाई जा सकेगी। पत्रावली फेसल शुमार की जाकर बाद तामील तकमील जाब्ता दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 08.07.2019 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(सिद्धार्थ सिहाग)
जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट,
झालावाड़