

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

मिसल नं० 39/प्रा0पत्र/19

"आवास फाईनेसियर्स लिमिटेड"(जो पूर्व हाउसिंग फाईनेस लिमिटेड" के नाम से जाना जाता था)  
जिसका मुख्य व्यावसायिक कार्यालय 201-202 द्वितीय तल,साउथ एंड स्ववायर,मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल  
एरिया,जयपुर में स्थित व कार्यरत है।

बनाम

प्रार्थी

01. प्रकाशचन्द तंवर पुत्र रामसिंह तंवर (ऋणी/बधककर्ता)  
पता:- मकान नं० 14,तंवर मोहल्ला,खेडिया जिला झालावाड़,326023  
दूसरा पता:- खसरा नं० 36, पट्टा नं० 43127,ग्राम पंचायत खेडिया पंचायत समिति बकानी झालावाड़
02. श्रीमति सारंग बाई पत्नी प्रकाश चन्द तंवर (सह-ऋणी)  
पता:- मकान नं० 14,तंवर मोहल्ला,खेडिया जिला झालावाड़,326023
03. रामप्रसाद बैरवा पुत्र रामलाल (सह-ऋणी)  
पता:- ग्राम रटलाई,जिला झालावाड़

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

:- निर्णय :-

दिनांक: 04.12.2019

यह प्रार्थना पत्र प्रार्थी द्वारा जय अतिकृत प्रतिनिधि सिक्वोरिटाईजेशन 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 29.03.2018 को रुपये 1,40,000/- का ऋण लिया था व उक्त ऋण व उसके ब्याज के पुनर्भुगतान हेतु सिक्वोरिटी के रूप में अपनी अचल सम्पत्ति खसरा नं० 36 पट्टा नं० 43127,ग्राम पंचायत खेडिया पंचायत समिति बकानी जिसका कुल क्षेत्रफल 500 स्ववायर फीट व उस पर निर्मित भवन एवं बांघा आदि को प्रार्थी के पक्ष में गिरवीकृत किया गया था। अप्रार्थीगण द्वारा बैंक को नियमानुसार ऋण नहीं 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 24.07.2019 को नोटिस दिये गये परन्तु नोटिस प्राप्ति के पश्चात अप्रार्थीगण द्वारा ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई। अप्रार्थीगण के खाते में बकाया राशि 1,57,002/- दिनांक 24.07.2019 तक शेष है व आगे का ब्याज व खर्चे आदि सहित राशि का भुगतान करने के लिये अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। सिक्वोरिटाईजेशन एक्ट के प्रावधानों के अनुसार प्रार्थी सिक्वोरिटी रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त करने व विक्रय 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 नहीं है। अतः हमारे द्वारा पत्रावली का अधोपान्त अवलोकन किया गया। बैंक को ऋणी द्वारा ऋण का भुगतान नहीं करने पर व्यक्तिगत डिफाल्ट होने पर एनपीए घोषित किया गया है, ऋणी के विरुद्ध रुपये 1,57,002/- दिनांक 24.07.2019 तक शेष है 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 नहीं 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 नहीं किये जाने पर बैंक द्वारा जरिये प्राधिकृत अधिकारी वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत बैंक द्वारा गिरवीकृत परिसम्पत्ति का भौतिक कब्जा बैंक को सुपुर्द करने की मांग की गई है। सरफैसी एक्ट के तहत जिला मजिस्ट्रेट की सन्तुष्टी पश्चात जमानत स्वरूप बन्धक रखी गई सम्पत्ति 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 संलग्न शपथ को दृष्टिगत वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन 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 खसरा नं० 36 पट्टा नं० 43127,ग्राम पंचायत खेडिया पंचायत समिति बकानी जिसका कुल क्षेत्रफल 500 स्ववायर फीट, जिसकी चतुर्थ सीमा इस प्रकार है पूर्व में बादाम बाई का मकान,पश्चिम में बापूलाल का मकान,उत्तर में पूरीलाल का मकान व दक्षिण में आम रास्ता 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 सम्पत्ति को अपने अधिकार में लेने की कार्यवाही करे। 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 नहीं 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 क्रम 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: 04.12.2019 को मेरे द्वारा टंकित कराया जाकर खुले न्यायालय में सुनवाया गया।

(सिद्धार्थ सिहाग)