न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनू

पीठासीन अधिकारी :– यू0डी0खान
आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 166/2021

आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड, सैकिण्ड फ्लोर, मनउपासना प्लाजा, सरदार पटेल मार्ग, सी–स्कीम, एच. एस.बी.सी. बैंक के सामने, जयपुर जरिये अधिकृत अधिकारी श्री अक्षय खण्डेलवाल।

—— प्रार्थी बैंक

बनाम

1 श्री गजानन्द पुत्र श्री रामेश्वर, पता– खसरा नं0 230 वार्ड नं. 6 सरकारी स्कूल के पास, कायस्थपुरा, पोस्ट बगड, तहसील व जिला झुंझुनूं। पता– मुकेश होजरी, बी–302 टिबरवाल बाजार, झुंझुनूं राजस्थान 333001

2 श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री गजानन्द, पता– खसरा नं0 230 वार्ड नं0 6 सरकारी स्कूल के पास, कायस्थपुरा पोस्ट बगड, तहसील व जिला झुंझुनूं। पता– मुकेश होजरी, बी–302 टिबरवाल बाजार, झुंझुनूं राजस्थान 333001

3 मैसर्स मुकेश होजरी, पता – बी–302 टिबरवाल बाजार, झुंझुनूं राजस्थान 333001 पता– खसरा नं0 230 वार्ड नं 6 सरकारी स्कूल के पास, कायस्थपुरा पोस्ट बगड, तहसील व जिला झुंझुनूं।

—— अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियो के प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के तहत ऋणि की बंधक सम्पत्ति का कब्जा लेकर प्रार्थी बैक को सुपुर्द करने के सम्बन्ध में।

——

उपस्थितः–

1. श्री कंचनसिंह चौधरी, एडवोकेट– प्रार्थी बैंक की ओर से
2. श्री शीशराम सैनी, रविकान्त सैनी, आनन्दीलाल सैनी एडवोकेट– अप्रार्थी सं0 1 व 3 की ओर से

आदेश

दिनांक 13.12.2021

प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि अप्रार्थी (गजानन्द) को प्रार्थी बैक द्वारा जरिये निम्न ऋण अनुबन्ध संख्या 29740136 के तहत सम्पत्ति बंधक रख ऋण प्रदान किया गया था। इसलिए प्रार्थी बैंक उक्त ऋण बाबत सम्पूर्ण विधिक कार्यवाही करने हेतु अधिकृत एवं सक्षम है। प्रार्थी बैंक के यहां ऋणी अप्रार्थीगण ने ऋण हेतु आवेदन किया था। जिस पर प्रार्थी बैंक के यहां अप्रार्थी द्वारा अपनी निजी सम्पत्ति खसरा नं0 230 वार्ड नं0 6 सरकारी स्कूल के पास, ग्राम कायस्थपुरा, पोस्ट बगड, तहसील झुंझुनूं (राजस्थान) जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है तथा जिसकी चारो सीमाओ में पूर्व–श्री झाबर मल की कृषि भूमि, पश्चिम–श्री सुरेन्द्र का मकान व रास्ता, दक्षिण– श्री मधुसूदन का मकान व उतर– रूंगटा की कृषि भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

Sr. No.	Loan A/c No.	Agreement Dt.	Sanction Amount	NPA Date
1.	29740136	07.02.2020	13,00,000/–	03.04.2021

के तहत ऋण अनुबन्ध की शर्तो के तहत ऋण सुविधा प्राप्त की गई थी। जिसे अप्रार्थीगण–ऋणियों द्वारा मासिक किश्तो में प्रार्थी बैंक को वापस अदा करना था। प्रार्थी बैंक ने ऋणी अप्रार्थी के (गजानन्द) मालिकाना हक की सम्पत्ति खसरा नं. 230, वार्ड नं. 6, सरकारी स्कूल के पास, ग्राम कायस्थपुरा, पोस्ट बगड़, तहसील झुंझुनूं (राजस्थान) जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है तथा जिसकी चारो सीमाओं में पूर्व–श्री झाबर मल की कृषि भूमि, पश्चिम–श्री सुरेन्द्र का मकान व रास्ता, दक्षिण– श्री मधुसूदन का मकान व उतर– रूंगटा की कृषि भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है के ऋण के बदले रहन (साम्य बंधक) के तहत उक्त सम्पत्ति के मूल मालिकाना हक के दस्तावेज आदि प्रार्थी के पास ऋण की सिक्योरिटी पेटे बंधक रखे गये थे। अप्रार्थीगण ने प्रार्थी बैंक से प्राप्त ऋण राशि को ऋण अनुबन्ध की शर्तो के अनुरूप तय मासिक किश्तो का भुगतान नही किया अर्थात नियमित मासिक किश्तो में व्यतिक्रम किया। इस कारण ऋणी का ऋण खाता अक्रियान्वित आस्ति की श्रेणी में वर्गीकृत हो गया । ऋणी के ऋण खाते अक्रियान्विति आस्ति की श्रेणी में दिनांक 03.04.2021 को वर्गीकृत होने के कारण प्रतिभूतिकरण अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक द्वारा ऋणियों को दिनांक 01.06.2021 का लिखा नोटिस जरिये रजिस्टर्ड डाक दिनांक 05.06.2021 को भिजवाया गया तथा धारा 13(2) के नोटिस का हिन्दी एवं अंग्रेजी भाषा के समाचार पत्र में दिनांक 21.06.2021 को प्रकाशन किया गया। जिसके तहत ऋणियों को नोटिस प्राप्ति के 60 दिवस के अन्दर ऋण की बकाया राशि 13,64,979.94/–(अक्षरे तेराह लाख चौसठ हजार नो सौ उन्यासी रूपये चौरानवे पैसे) मय आगामी ब्याज प्रार्थी बैंक को अदा करने हेतु सूचित किया गया। लेकिन अप्रार्थीगण/ऋणियों ने उपरोक्त नोटिस अन्तर्गत धारा 13(2) की विधिवत सूचना प्राप्त हो जाने के पश्चात ना तो किसी प्रकार की राशि का भुगतान किया गया एवं ना ही नोटिस का कोई जवाब ऋणियों द्वारा प्रार्थी बैंक को इस संदर्भ में ऋणियों से प्राप्त नही हुई है। प्रार्थी बैंक अप्रार्थीगण से उक्त राशि मय आगामी ब्याज सहित प्राप्त करने का अधिकारी है। जिसकी वसूली हेतु प्रार्थी बैंक अप्रार्थीगण ऋणियों की बंधक सम्पत्ति खसरा नं0 230, वार्ड नं. 6, सरकारी स्कूल के पास, ग्राम कायस्थपुरा, पोस्ट बगड़, तहसील झुंझुनूं (राजस्थान) जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है तथा जिसकी चारो सीमाओ में पूर्व–श्री झाबर मल की कृषि भूमि, पश्चिम–श्री सुरेन्द्र का मकान व रास्ता, दक्षिण– श्री मधुसूदन का मकान व उतर– रूंगटा की कृषि भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है का भौतिक कब्जा प्राप्त करने का कानूनी रूप से अधिकारी है। जिनको नीलाम कर प्रार्थी बैंक ऋण राशि की वसूली कर सके। अतः प्रार्थना पत्र पेश कर माननीय न्यायालय से निवेदन है कि माननीय न्यायालय प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति रिहायशी खसरा नं0 230, वार्ड नं. 6, सरकारी स्कूल के पास, ग्राम कायस्थपुरा, पोस्ट बगड़, तहसील झुंझुनूं (राजस्थान) जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है तथा जिसकी चारो सीमाओ में पूर्व–श्री झाबर मल की कृषि भूमि, पश्चिम–श्री सुरेन्द्र का मकान व रास्ता, दक्षिण– श्री मधुसूदन का मकान व उतर– रूंगटा की कृषि भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है, जो अब विलय के पश्चात् प्रार्थी बैंक के पास बंधक है को भौतिक रूप से कुर्क कर प्रार्थी बैंक को उक्त सम्पत्ति का भौतिक कब्जा जरिये प्रार्थी बैंक के अधिकृत अधिकारी को पुलिस सहायता से दिलवाने का आदेश पारित करने की कृपा करे। अन्य कोई आदेश जो माननीय न्यायालय उचित समझे प्रार्थी बैंक के हक में पारित किया जावे।

बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावर्ती करते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी बैंक का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी बैंक द्वारा नियमानुसार एन0पी0ए0 घोषित किया जा चुका है। प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी को प्रतिभूति सम्पत्ति का कब्जा दिलवाये जाने का निवेदन किया। अतः प्रार्थी का प्रार्थना स्वीकार कर उपरोक्त गिरवीकृत अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा बैंक को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

जिला कलक्टर झुन्झुनूं

वकील अप्रार्थी ने वकील प्रार्थी के कथनों का विरोध करते हुए कथन किया कि अप्रार्थी द्वारा पूर्व मे नियमित रूप से ऋण की किश्ते अदा की गई है। बाद मे कोरोना के कारण किश्ते बकाया हुई है। अप्रार्थीगण को ऋण चुकाने हेतु समय दिया जावे। अप्रार्थीगण प्रार्थी की बकाया राशि जमा करवाकर ऋण को नियमित कराते हुए प्रार्थना पत्र पेश कर देंगें। अतः प्रार्थी का प्रार्थना खारिज किया जावे।

हमने प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व इस प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेजात का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है।

पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई सम्पति अप्रार्थी सं0 1 गजानन्द के मालिकाना हक की अचल संपत्ति रिहायशी खसरा नं0 230, वार्ड नं. 6, सरकारी स्कूल के पास, ग्राम कायस्थपुरा, पोस्ट बगड़, तहसील झुंझुनूं (राजस्थान) जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है तथा जिसकी चारो सीमाओ में पूर्व–श्री झाबर मल की कृषि भूमि, पश्चिम–श्री सुरेन्द्र का मकान व रास्ता, दक्षिण– श्री मधुसूदन का मकान व उतर– रूंगटा की कृषि भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 453.28 वर्गगज है का पजेशन प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनू को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी आई.डी.एफ.सी. फर्स्ट बैक लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 13.12.2021 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(यू0डी0खान)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं