न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारीः– लक्ष्मण सिंह कुडी
आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 255/2021

बैंक ऑफ बडौदा, शाखा जैन नेक्स्ट, प्रथम तल्ला, डी एन–14, सेक्टर 5, साल्ट लेक सिटी, कोलकाता (पश्चिमी बंगाल) 700091 जरिये प्राधिकृत अधिकारी

––– प्रार्थी

बनाम

मैसर्स वर्चअल ग्लोबल एजुकेशन लिमिटेड ––– अप्रार्थीगण/ऋणी

(अ) रजिस्टर्ड आफिस 103, पाल्को हाउस, 2162/टी–10, मैन पटेल रोड (वेस्ट दिल्ली) नई दिल्ली 110008

(ब) कोलकाता आफिस द्वितीय तल, ईएन–20, साल्ट लेक सिटी, सेक्टर 5, कोलकाता (पश्चिमी बंगाल) 700091

(स) जयपुर आफिस द्वितीय तल, डी–4, बंसल एन्क्लेव, मोती लाल अटल रोड, गणपत्ति प्लाजा के पीछे, जयपुर (राजस्थान) 302001

(द) तिरूपत्ति कॉम्प्लेक्स मे तृतीय तल पर निर्मित हॉल संख्या 302, 303, 304 कोरीडोर एवं हाल संख्या 301, 305, 312, 313, 314 जीना, कोरीडोर, खसरा नं0 1795/700 व 1797/1371, ग्राम टोडी, पोस्ट दुडिया, तहसील उदयपुरवाटी जिला झुंझुनूं।

गारन्टर

श्री नीरज कौशिक पुत्र स्व0 श्री उमेश चन्द कौशिक

मकान नं0 128, सुखीमल स्ट्रीट, डासना गेट, गाजियाबाद (उत्तर प्रदेश) 201001

श्री इन्द्रजीत गोयल पुत्र श्री छगनलाल गोयल

ए–50, आर्य नगर, वार्ड नं06, मुरलीपुरा, जयपुर (राजस्थान) 302013

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 एतद् पश्चात "एक्ट" से संबोधित किया गया है, बंधक संपति का कब्जा सुपुर्दगी बाबत।

––

उपस्थितः–

1. एडवोकेट श्री आर0पी0सिंह/श्री मनोज वर्माः– प्रार्थी बैंक की ओर से उपस्थित।
2. एडवोकेट श्री परिवेश कुमार– अप्रार्थीगण की ओर से उपस्थित।

आदेश

दिनांक 03.08.2022

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2022.08.04 15:35:53 IST
Reason: SelfAttested

प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि बैंक ने अप्रार्थी/ऋणी को [illegible] 375 लाख [illegible] ऋण सुविधा दिनांक 02.07.2018 को कैश केडिट हाईपोथिकेशन लिमिट लोन के बाबत उपलब्ध कराई थी जिसे प्रार्थी की मांग के अनुसार दिनांक 04.06.2020 को नवीनीकृत किया गया व अप्रार्थी ऋणियों/जमानतदारों द्वारा उक्त ऋण की सुविधा के ऐवज मे अन्य सम्पत्तियों के साथ मैसर्स वर्चअल ग्लोबल एजुकेशन लिमिटेड की दिनांक 08.07.2016 को निष्पादित विकय पत्र मे वर्णित तिरूपति कॉम्प्लेक्स मे तृतीय तल पर निर्मित हाल संख्या 302 (1370 वर्गफीट) हॉल संख्या 303 (879.60 वर्गफीट), हॉल संख्या 304 (867 वर्गफीट) व इनके पूर्व की ओर सलंग्न कोरिडोर (413 वर्गफीट) इन सभी का कुल क्षेत्रफल 3530 वर्गफीट (उक्त सभी हॉल छत अधिकार सहित) एवं हॉल संख्या 301 (379 वर्गफीट) हॉल संख्या 305 (415 वर्गफीट), हॉल

संख्या 312 (400 वर्गफीट), हॉल संख्या 313 (394.30 वर्गफीट), हॉल संख्या 314 (672.75 वर्गफीट), शौचालय (270 वर्गफीट), जीना (100 वर्गफीट) व सलंग्न कोरीडोर (857.75 वर्गफीट) इन सभी का कुल क्षेत्रफल 3489 वर्गफीट (उक्त सभी हॉल बिना छत पर अधिकार के) ग्राम टोडी, पोस्ट छुडिया, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं (राजस्थान) के खसरा नं0 1795/700 (क्षेत्रफल 780 वर्गमीटर) व 1797/1371 (क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर) मे निर्मित व्यावसायिक इमारत पर अतः इस प्रकार से निर्मित भाग का कुल क्षेत्रफल 7019 वर्गफीट को प्रार्थी के हक मे बंधक किया था व बंधक विलेख निष्पादित किया था। अप्रार्थी/ऋणी ने उपलब्ध ऋण को बैंक के नियमानुसार नही चुकाया जिसकी वजह से उक्त खाता दिनांक 27.08.2020 को एन0पी0ऐ0 घोषित कर दिया गया व अप्रार्थी/ऋणी के ऋण खाते मे राशि रूपये 1,82,24,488.08/– दिनांक 31.07.2021 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे बकाया निकलते है। उक्त ऋण खाता दिनांक 27.08.2020 को एन0पी0ऐ0 घोषित होने के कारण "एक्ट" की धारा 13 (2) के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक ने ऋणी (अप्रार्थी) सह ऋणी एवं जमानती को दिनांक 05.08.2021 को रजिस्टर्ड नोटिस दिये गये। परन्तु नोटिस प्राप्ति के पश्चात् भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण राशि जमा नही करवाई गई व न ही बंधकशुदा सम्पत्ति का सम्पूर्ण वास्तविक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिया गया। ऋणी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर अन्दर ऋण राशि 1,82,24,488.08/– दिनांक 31.07.2021 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे जमा कराना था, परन्तु ऋणी व जमानती ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नही करवाई, के कारण एक्ट के प्रावधानों के अनुसार कब्जे व निलामी की कार्यवाही करना आवश्यक हो गया है। एक्ट की धारा 14 के अन्तर्गत प्रावधानों के अन्तर्गत प्रार्थी बैंक को बंधक सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा लेने व कायम रखने मे सहायता आवश्यक है, के कारण प्रार्थी बैंक ने माननीय जिला मजिस्ट्रेट के समक्ष बैंक सिक्योरिटीज एवं सिक्योरिटीज से संबंधित डॉक्यूमेन्ट्स कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलवाने व कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूत आस्तियों के सुचारू रूप से विक्रय एवं अन्तरण (निलामी) हेतु उपरोक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। बैंक सिक्योरिटीज का विवरणः– मैसर्स वर्चअल ग्लोबल एजुकेशन लिमिटेड की दिनांक 08.07.2016 को निष्पादित विक्रय पत्र मे वर्णित तिरूपति कॉम्प्लेक्स मे तृतीय तल पर निर्मित हाल संख्या 302 (1370 वर्गफीट) हॉल संख्या 303 (879.60 वगीट), हॉल संख्या 304 (867 वर्गफीट) व इनके पूर्व की ओर सलंग्न कोरिडोर (413 वर्गफीट) इन सभी का कुल क्षेत्रफल 3530 वर्गफीट (उक्त सभी हॉल छत अधिकार सहित) एवं हॉल संख्या 301 (379 वर्गफीट) हॉल संख्या 305 (415 वर्गफीट), हॉल संख्या 312 (400 वर्गफीट), हॉल संख्या 313 (394.30 वर्गफीट), हॉल संख्या 314 (672.75 वर्गफीट), शौचालय (270 वर्गफीट), जीना (100 वर्गफीट) व सलंग्न कोरीडोर (857.75 वर्गफीट) इन सभी का कुल क्षेत्रफल 3489 वर्गफीट (उक्त सभी हॉल बिना छत पर अधिकार के) ग्राम टोडी, पोस्ट दुडिया, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं (राजस्थान) के खसरा नं0 1795/700 (क्षेत्रफल 780 वर्गमीटर) व 1797/1371 (क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर) मे निर्मित व्यावसायिक इमारत पर अतः इस प्रकार से निर्मित भाग का कुल क्षेत्रफल 7019 वर्गफीट

पूर्व मे ....

पश्चिम मे............................

उत्तर मे.........................

दक्षिण मे.......................

अतः प्राथी बैंक द्वारा प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर, प्रार्थना पत्र की मद संख्या 6 मे वर्णित सम्पत्ति का कब्जा व संबंधित [illegible] का कब्जा प्रार्थी बैंक को सुपुर्द करवाने, कब्जा कायम रखने के लिए एवं प्रतिभूत आस्ति[illegible] के सुचारू रूप से विक्रय एवं अंतरण (निलामी) हेतु पर्याप्त बल उपलब्ध करवाने के आदेश फरमाने की [illegible] करें।

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2022.08.04 16:35:53 IST
Reason: SelfAttested

बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी [illegible] 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

ला कलक्टर झुन्झुनूं

सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

वकील अप्रार्थीगण ने बकाया ऋण राशि जमा कराने हेतु मोहल्लत प्रदान करने का निवेदन किया।

हमने प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा 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 बैंक ऑफ बडौदा द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है।

पत्रावली में शमिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्स्ट्रक्शन 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 मैसर्स वर्चअल ग्लोबल एजुकेशन लिमिटेड की दिनांक 08.07.2016 को निष्पादित विक्रय पत्र मे वर्णित तिरूपति कॉम्प्लेक्स मे तृतीय तल पर निर्मित हाल संख्या 302 (1370 वर्गफीट) हॉल संख्या 303 (879.60 वर्गफीट), हॉल संख्या 304 (867 वर्गफीट) व इनके पूर्व की ओर सलंग्न कोरिडोर (413 वर्गफीट) इन सभी का कुल क्षेत्रफल 3530 वर्गफीट (उक्त सभी हॉल छत अधिकार सहित) एवं हॉल संख्या 301 (379 वर्गफीट) हॉल संख्या 305 (415 वर्गफीट), हॉल संख्या 312 (400 वर्गफीट), हॉल संख्या 313 (394.30 वर्गफीट), हॉल संख्या 314 (672.75 वर्गफीट), शौचालय (270 वर्गफीट), जीना (100 वर्गफीट) व सलंग्न कोरीडोर (857.75 वर्गफीट) इन सभी का कुल क्षेत्रफल 3489 वर्गफीट (उक्त सभी हॉल बिना छत पर अधिकार के) ग्राम टोडी, पोस्ट दुडिया, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं (राजस्थान) के खसरा नं0 1795/700 (क्षेत्रफल 780 वर्गमीटर) व 1797/1371 (क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर) मे निर्मित व्यावसायिक इमारत पर अतः इस प्रकार से निर्मित भाग का कुल क्षेत्रफल 7019 वर्गफीट का पजेशन प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा 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 बैंक ऑफ बडौदा के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 03.08.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल0एस0कुडी)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनू

जिला कलक्टर झुंझुनूं

Signature Not Verified

Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2022.08.04 15:35:53 IST
Reason: SelfAttested