न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट टोंक

(पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल, आई.ए.एस.)

प्रकरण संख्या 118 / 2025

प्रविष्टि दिनांक 03.07.2025

आवास फाईनेर्न्सस इण्डिया लि., जिसे ए यू हाउसिंग फाईनेन्स लि.नाम से जाना जाता है, जिसका मुख्य व्यवसायिक कार्यालय, 201,202, द्वितीय तल, साउथेण्ड स्क्वायर, हंस विहार, रीको इण्डस्ट्रीयल एरिया मानसरोवर, जयपुर 302001 में एंव शाखा कार्यालय एस. 13, प्रथम मंजिल, हाउसिंग बोर्ड, रोडवेज बस स्टेण्ड के पास, टोंक में स्थित एवं कार्यरत है

–प्रार्थी

बनाम

1. शानू गोयल पत्नि हितेश सर्राफ, निवासी– 485, बरकत नगर, लाल कोठी, गांधी नगर, जयपुर
2. हितेश सर्राफ, निवासी– 485, बरकत नगर, लाल कोठी, गांधी नगर, जयपुर

ऋणी / सहऋणी / जमानती

प्रार्थना.पत्र अंतर्गत धारा 14 सिक्युरिटाईजेशन एण्ड रिकन्सट्रकशन ऑफ फाइनेंशियल असैट्स एण्ड एनफर्कोसमेंट ऑफ सिक्युरिटी इन्टरस्ट एक्ट 2002

आदेश दिनांक 26.08.2025

प्रार्थी बैंक / कम्पनी की ओर से यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 The Securisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Securities Interest Act 2002 के तहत पेश हुआ जो दर्ज रजिस्टर किया गया।

प्रार्थी बैंक / कम्पनी ने प्रार्थना पत्र में वर्णित किया है कि अप्रार्थीगण, बैंक / कम्पनी के बंधककर्ता ऋणी / सहऋणी / गारंटर है। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक / कम्पनी से ऋण खाता संख्या LNJPT00318-190078904 से दिनांक 30.06.2018 को कुल 20,00,000 / रूपये (अक्षरे बीस लाख रूपये मात्र) का ऋण उपलब्ध कराया गया था व अप्रार्थी / ऋणियों, जमानतदारों द्वारा प्राप्त किये गये उक्त ऋण की सुविधा के एवज में बंधक सम्पत्ति, शानू के स्वामित्व व अधिपत्य की एक सम्पत्ति / भूखण्ड खसरा नं. 1753, गली नं. 7, शिवाजी कॉलोनी, वार्ड न. 24 कस्बा निवाई तहसील निवाई जिला टोंक में स्थित है.। जिसका कुल क्षेत्रफल 150 वर्गगज है एवं जिसकी सीमाएं पूर्व में गली, पश्चिम में रोड, उत्तर में ताराचन्द शर्मा का मकान तथा दक्षिण में अशोक खण्डेलवाल का मकान स्थित है। अप्रार्थी / ऋणीगण ने उपलब्ध ऋण को, बैंक के साथ किये गये ऋण अनुबंध की शर्तों के नियमानुसार नहीं चुकाया, जिसकी वजह से उक्त खाते को दिनांक 05.04.2025 को एन.पी.ए. घोषित कर दिया गया व अप्रार्थी / ऋणीगण के ऋण खाते में कुल बकाया

306

जिला मजिस्ट्रेट
टोंक

राशि 18,91,922/– (अक्षरे अठारह लाख इकरानवे हजार नौ सौ बाइस रूपये मात्र) दिनांक 05.04.2025 तक ब्याज शामिल करते हुये तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्च बकाया निकलते है। उक्त ऋणी को प्रार्थी बैंक द्वारा अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत दिनांक 08.04.2025 को रजिस्टर्ड डाक नोटिस जारी किये जाने तथा समाचार पत्र में प्रकाशित करवाये जाने के बावजूद ऋणी द्वारा ऋण राशि मय ब्याज चुकाने में चूक की गई है। ऋणी द्वारा बन्धक सम्पत्ति का सम्पूर्ण कब्जा भी प्रार्थी बैंक/कम्पनी को नहीं सम्भलाया है। प्रार्थी बैंक / कम्पनी द्वारा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Securities Interest Act 2002 की धारा 14 के तहत उपरोक्त खाते में देय राशि क पुनर्भुगतान हेतु रहन शुदा सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी बैंक / कम्पनी को जरिये पुलिस इमदाद संभलाने के लिये यह प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है।

पत्रावली एवं प्रस्तुत दस्तावेज का अवलोकन किया गया। अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी बैंक/ कम्पनी के द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत नोटिस जारी करने के पश्चात भी मांग की गई राशि का अप्रार्थीगण द्वारा भुगतान नहीं किया गया।

न्यायिक दृष्टान्त, माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान की रिट याचिका संख्या 6256/2016 पंकजकुमार व अन्य बनाम जिला मजिस्ट्रेट उदयपुर व अन्य, में पारित निर्णय दिनांक 04.10.2016 के अनुसार ऋणी को धारा 13 की उप धारा 2 के तहत नोटिस जारी किया जाने व तामिल के पश्चात धारा 14 के तहत आदेश पारित करने से पूर्व पुनः ऋणी को नोटिस जारी करने की आवश्यकता नहीं है। The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Securities Interest Act 2002 की धारा 14 में उक्त रहन की गई सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी को दिलाये जाने बाबत् स्पष्ट प्रावधान है, जो इस प्रकार है.

14- Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate to assist secured creditor in taking possession of secured asset-

(1)Where the possession of any secured assets is required to be taken by the secured creditor or if any of the secured assets is required to be sold are transferred by the secured creditor under the provisions of this act, the secured creditor may, for the purpose of taking possession of control of any such secured asset, request, in writing the Chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate within jurisdiction any such secured asset or other documents relating thereto may be situated of found- to take possession thereof, and the Chief Metropolitan Magistrate or, as the case may be, the District Magistrate shall, on such request being made to him-

(a) Take possession of such asset and documents relating thereto, and

(b) Forward such assets and documents to the secured creditor.

(2) For the purpose of securing compliance with the provisions of sub-section (1) the chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate may take or

जिला मजिस्ट्रेट
टोंक

cause to be taken such steps and use or cause to be used, such force, as may, in his opinion, be necessary.

प्राधिकृत अधिकारी ने प्रार्थना पत्र के साथ इस आशय का शपथ पत्र पेश किया कि नियमों के अनुसार समस्त कार्यवाही पूर्ण कर ली है। किसी भी न्यायालय से कोई स्थगन आदेश नही है। प्राधिकृत अधिकारी के कथन पर विश्वास कर उनके द्वारा दिये गये शपथ पत्र के आधार पर प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा रहन शुदा सम्पत्ति को प्रार्थी को सम्भलवाने के आदेश निम्न शर्तो पर दिए जाते हैं :

1.रहन शुदा सम्पत्ति का कब्जा लेकर संभलवाते वक्त यदि नियमान्तर्गत आक्षेप प्राप्त होता है तो उस आक्षेप का निस्तारण इस कार्यालय से करावें।

2..आदेश प्राधिकृत अधिकारी. के शपथ पत्र एवं पेश दस्तावेजात के आधार पर दिये जा रहे है, यदि नियमों के अनुसार किसी प्रक्रिया/प्रावधान की पालना नहीं की गई है तो समस्त उत्तरदायित्व प्राधिकृत अधिकारी बैंक/कम्पनी का होगा।

निर्णय प्रति तहसीलदार निवाई को भेजकर निर्देश दिए जाते हैं कि प्रार्थी के पक्ष में रहन रखी गई सम्पत्ति को दी सिक्योरटाईजेशन एण्ड रीकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेशियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्यूरिटीइन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 31 के प्रावधानों की पालना करते हुए कब्जे में लेकर प्रार्थी को सम्भलवाया जावे। आदेश की पालना से पूर्व यह सुनिश्चित कर लिया जावे कि रहन रखी सम्पत्ति के संबंध में किसी सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश न हो। रहन रखी सम्पत्ति को कब्जे में लेते वक्त कानून व्यवस्था बनाये रखने हेतु जिला पुलिस अधीक्षक, टोंक को पर्याप्त पुलिस जाप्ता मुहैया कराने हेतु निर्णय प्रति भिजवाई जावे। उक्त सम्पत्ति का कब्जा दिलाने हेतु अधिकारियों/कर्मचारियों के वेतनभत्तों व यात्रा व्यय आदि का भुगतान नियमों में देय है तो संबंधित बैंक/कम्पनी द्वारा वहन किया जायेगा।

आदेश आज दिनाक 26.08.2025 को खुले न्यायालय मे सुनाया गया।

(कल्पना अग्रवाल)
जिला मजिस्ट्रेट, टोंक
जिला मजिस्ट्रेट
टोंक