राजस्थान सरकार
न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, पाली (राजस्थान)

विविध :: 09/2019

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
"एयू. स्मॉल फाईनैन्स बैंक लिमिटेड" (पूर्व नाम ए.यू. फाईनेन्सर्स (इंडिया)लिमिटेड) 19–ए, धुलेश्वर गार्डन, अजमेर रोड, जयपुर 302001राजस्थान		1. फुआराम जीवाराम साटिया पुत्र जीवाराम साटिया, निवासी मोहन वलजी की चाली, बख्त वल्लभ स्कूल के सामने, शाह आलम रोड, अहमदाबाद (गुजरात) एवं फुआराम जीवाराम साटिया, 2165 अनासीबाई मन्दिर, नाडोल, तहसील देसूर जिला पाली (राज.) 2. रमेश कुमार जीवाराम साटिया पुत्र जीवाराम साटिया, निवासी मोहन वलजी की चाली, बख्त वल्लभ स्कूल के सामने, शाह आलम रोड, अहमदाबाद (गुजरात) 3. सावाराम जीवाराम साटिया पुत्र जीवाराम साटिया निवासी मोहन वलजी की चाली, बख्त वल्लभ स्कूल के सामने, शाह आलम रोड, अहमदाबाद (गुजरात) 4. जीवाराम साटिया पुत्र देवाराम साटिया निवासी 2165 अनासीबाई मंदिर, नाडोल तहसील देसूरी जिला पाली एवं जीवाराम देवाराम साटिया, पट्टा नं. 15, मिसल नं. 17/2004–05 ग्राम नाडोल तहसील देसूरी जिला पाली (राज.) 5. श्रीमती शारदा फुआराम साटिया पत्नी फुआराम जीवाराम साटिया निवासी मोहन वलजी की चाली, बख्त वल्लभ स्कूल के सामने, शाह आलम रोड, अहमदाबाद (गुजरात) 6. श्रीमती सुमति जीवाराम साटिया पत्नी जीवाराम देवाराम साटिया निवासी 2165, अनासीबाई मंदिर, नाडोल तहसील देसूरी जिला पाली (राज.)

जिला मजिस्ट्रेट पाली (राजस्थान)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 दी सिक्यूराइटेशन एण्ड रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एस्सेट्स एण्ड एन्फोर्समेन्ट ऑफ सिक्युरिटी इन्ट्रेस्ट एक्ट 2002 (The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002)

आदेश

दिनांक 01.03.2019

प्रार्थी बैंक की ओर से यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 के तहत पेश हुआ जो दर्ज रजिस्टर कर पत्रावली एवं दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया गया ।

प्रार्थी बैंक ने प्रार्थना पत्र में वर्णित किया कि अप्रार्थी संख्या 1 बैंक के ऋणी है व अप्रार्थी संख्या 2, 3 व 4 बैंक के सहऋणी तथा 5 व 6 जमानती है। अप्रार्थी संख्या 1, 2, 3 व 4 ने प्रार्थी बैंक से दिनांक 08.12.2014 को 15,00,000/–(अक्षरे पन्द्रह लाख रुपये) का अपनी वित्तीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु आवेदन कर ऋण प्राप्त किया तथा ऋणी/ जमानती ने उपरोक्त ऋण व उस पर देय ब्याज व खर्चों के लिए अपनी प्रतिभूतिस्वरुप अचल सम्पति जो अप्रार्थी संख्या 04 जीवाराम देवाराम साटिया के नाम भारमुक्त आवासीय अचल सम्पति जो पट्टा नम्बर 15, मिशल नम्बर 17/2004–05, ग्राम–नाडोल, तहसील देसूरी जिला पाली राजस्थान में स्थित है जिसका क्षेत्रफल 1625 वर्ग फुट है। जिसके उत्तर में बैरा लुणावा का जाव व बाड़, दक्षिण में आम रास्ता, पूर्व में देवाजी का बाड़ा एवं पश्चिम में देवाजी का मकान व बाड़ा है। अप्रार्थीगण के द्वारा ऋण इकरारनामा व साम्य मूलक बंधक सृजन करने का पत्र आदि दस्तावेजात पर अपने हस्ताक्षर कर निष्पादित किया। अप्रार्थीगण ने ऋण प्राप्त करने के पश्चात ऋणी/जमानती ने ऋण इकरारनामा की शर्तो के अनुरुप ऋण खाते का संचालन नहीं किया जबकि अप्रार्थीगण को अपने उपरोक्त ऋण खाते का संचालन निष्पादित इकरारनामा के शर्तो के अनुरूप करना था। अप्रार्थीगण ने अपने स्वामित्व की सम्पति

क्रमश पृष्ठ :: 2

जिला मजिस्ट्रेट, पाली

को प्रार्थी बैंक के पास जरिये **Mortgage by deposit of title deeds** के बंधक रखा। अप्रार्थीगण ने ऋण अनुबन्ध शर्तो के अनुरूप उक्त खाते में लेनदेन नहीं किया एवं इकरारनामा की शर्तो के अनुरूप देय राशि व ब्याज का भुगतान नहीं किया जो ऋण अनुबंध का स्पष्ट उल्लंघन हैं। अप्रार्थीगण को उक्त अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 21.07.2017 को देकर बकाया राशि मय ब्याज के 15,76,477/– (अक्षरे पन्द्रह लाख छियत्तर हजार चार सौ सत्ततर रूपये) के मांग हेतु नोटिस दिया गया। देय नोशनल ब्याज व खर्चो की मांग की गई लेकिन ऋणी ने प्रार्थी बैंक को देय समस्त राशि का भुगतान नोटिस देने के उपरान्त भी नियत अवधि में नहीं किया। अतः अप्रार्थीगण द्वारा इस ऋण के लिये बतौर प्रतिभूतिस्वरूप बंधक रखे गये स्वामित्व की सम्पतिं का कब्जा एवं इससे संबंधित अन्य कोई दस्तावेज अप्रार्थीगण के कब्जे में हो तो उन दस्तावेजों को भी प्रार्थी बैंक को दिलाया जावें।

पत्रावली एवं प्रस्तुत दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट हैं कि प्रार्थी बैंक नें अप्रार्थीगण को अपनी वित्तिय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु रूपये 15,00,000/– (अक्षरे पन्द्रह लाख रुपये) का ऋण दिया उक्त ऋण के बदले में इकरारनामा व उससे संबंधित दस्तावेजात तैयार कर अपने हस्ताक्षर के प्रार्थी बैंक के पक्ष में निष्पादित किये। प्रार्थी बैंक ने नियमानुसार ऋण वसूली के लिये अधिनियम की धारा 13(2) के अधीन अप्रार्थीगण को नोटिस भी जारी किया। नोटिस प्राप्ति के पश्चात भी अप्रार्थीगण ने बैंक को ऋण राशि का भुगतान नहीं किया। The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 में उक्त रहन की गई सम्पति को प्रार्थी के कब्जें में दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान हैं। जो इस प्रकार हैं:

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

परिणामस्वरूप तथ्यों के सन्दर्भ में प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 में प्रार्थी का प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता हैं। आदेश की प्रति पुलिस अधीक्षक, पाली को भेजकर अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी बैंक के पक्ष में बतौर प्रतिभूति स्वरूप अपने स्वामित्व की सम्पति जो ऊपर वर्णित किया हैं, के संबंध में थानाधिकारी, पुलिस थाना रानी, जिला पाली को निर्देशित करें कि वे उक्त भूमि का कब्जा व उससे संबंधित अन्य कोई दस्तावेज अप्रार्थीगण के कब्जे में हो तो उन दस्तावेजों को प्रार्थी बैंक को संभलाकर पालना रिपोर्ट भिजवाने हेतु पाबन्द करें। आदेश की एक प्रति थानाधिकारी, रानी, जिला पाली एवं प्रार्थी को आवश्यक कार्यवाही हेतु एवं पालनार्थ प्रेषित की जावें।

आदेश सुनाया गया ।

(दिनेश चंद जैन)
जिला मजिस्ट्रेट, पाली
जिला मजिस्ट्रेट, पाली