राजस्थान सरकार
न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, पाली (राजस्थान)

विविध :: 07/2020

प्रार्थी

"आवास फाईनेन्सियर्स लिमिटेड" (जो पूर्व में "ए.यू. हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड) 201-202, द्वितीय तल, साउथ एण्ड स्क्वायर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर 302020 राजस्थान जरिये प्राधिकृत अधिकारी

बनाम

अप्रार्थी

1. श्री कुन्दनमल पुत्र रतनलाल उर्फ रता जी नाई उर्फ रतनाराम, आखरिया चौक, पानी की टंकी के सामने, खुडाला फालना, पाली राजस्थान 306116 एवं पट्टा नम्बर 8/1956, नई आबादी, उत्तरी भादवा जाव, ग्राम पंचायत खुडाला फालना, पाली राजस्थान
2. श्री लालाराम पुत्र कुन्दनमल, चौधरियो का बास, खुडाला फालना पाली राजस्थान 306116
3. श्री विक्रम कुमार पुत्र कुन्दनमल, नई आबादी, खुडाला फालना, पाली राजस्थान 306116
4. श्रीमती गुडिया पुत्री/पत्नी मोहनलाल, 86, जाली वास, चांचोरी, तहसील रानी जिला पाली राजस्थान 306116
5. श्री गजेन्द्र सैन पुत्र कपुरचन्द, परलावा जाव, बाली, जिला पाली राजस्थान 306701

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 : 21.01.2020

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 का ऋणी है, अप्रार्थी संख्या 2, 3 व 4 बैंक के सहऋणी है तथा अप्रार्थी संख्या 5 बैंक के जमानती है। अप्रार्थी संख्या 1 से 4 ने प्रार्थी बैंक से दिनांक 31.05.2017 को 5,50,000/- (अक्षरे पांच लाख पचास हजार रूपये) अपनी वित्तिय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु आवेदन कर मोरगेज 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 01 श्री कुन्दनमल पुत्र रतनलाल के नाम भारमुक्त आवासीय सम्पति जिसमें भूमि, भवन एवं ढांचा आदि पट्टा नम्बर 8/1956, नई आबादी, उत्तरी भादवा जाव, ग्राम पंचायत खुडाला फालना जिला पाली, राजस्थान स्थित है जिसका क्षेत्रफल 2300 वर्गफीट है। जिसके उत्तर में भंवरलाल का मकान, दक्षिण में सोनाराम का मकान, पूर्व में आम रास्ता एवं पश्चिम में भादवा का जाव 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 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।

क्रमश पृष्ठ :: 2

जिला मजिस्ट्रेट, पाली

अप्रार्थीगण को उक्त अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत नोटिस दिनांक 05.10.2019 को देकर बकाया राशि मय ब्याज के 5,71,064.41/– (अक्षरे पांच लाख इक्कतर हजार चौसठ रूपये इक्कतालीस पैसे) के मांग हेतु नोटिस दिया गया। देय नोशनल ब्याज व खर्चों 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 5,50,000/– (अक्षरे पांच लाख पचास हजार रूपये) 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 फालना, 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, फालना, जिला पाली एवं प्रार्थी को आवश्यक कार्यवाही हेतु एवं पालनार्थ प्रेषित की जावें।

आदेश सुनाया गया ।

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