न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी (राज.)

पीठासीन अधिकारी — अक्षय गोदारा, आई.ए.एस.

मिसल संख्या	तारीख दायरा	तारीख निर्णय
मैनुअल नं.143 / प्रा.पत्र / 2023 (GCMS No. 2023 / 208)	09.10.2023	01.08.2024

मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड,
शाखा कार्यालय 21 / 22, ऊपरी भूतल, जयपुर इलेक्ट्रोनिक मार्केट
बिल्डिंग, गोपालपुरा बाई पास, जयपुर
जर्ये प्राधिकृत अधिकारी

—प्रार्थी(प्रतिभूतलेनदार)

बनाम

1. श्री रामलक्ष्मण गुर्जर पुत्र सेवाराम गुर्जर,
पता— ग्राम टहला, ग्राम पंचायत मांगलीकलां,
तहसील हिण्डोली, जिला बून्दी (राज.)
2. श्रीमती मूर्तिबाई पत्नी रामलक्ष्मण गुर्जर,
पता— ग्राम टहला, ग्राम पंचायत मांगलीकलां,
तहसील हिण्डोली, जिला बून्दी (राज.)

— अप्रार्थीगण (ऋणी / सहऋणी)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

उपस्थित—

प्रार्थी की ओर से श्री आनंद सिंह नरूका एडवोकेट
अप्रार्थीगण बावजूद सूचना अनुपस्थित।

आदेश

संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लिमिटेड शाखा कार्यालय 21 / 22, ऊपरी भूतल, जयपुर इलेक्ट्रोनिक मार्केट बिल्डिंग, गोपालपुरा बाई पास, जयपुर में स्थित है, जो कि केन्द्र सरकार द्वारा राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम, 1987 के अन्तर्गत पंजीकृत हाउसिंग वित्त कंपनी के रूप में वित्तीय संस्था है, से अप्रार्थीगण ने दिनांक 11.07.2022 को कुल रूपये 3,35,000 / — का ऋण लिया था। अप्रार्थीगण ने ऋण व उसके मय ब्याज के पुनर्भुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में बंधक सम्पत्ति श्री रामलक्ष्मण गुर्जर आ. सेवाराम गुर्जर के स्वामित्व व आधिपत्य की अचल सम्पत्ति मिसल सं. 114 पट्टा सं. 868, खसरा सं. 468, ग्राम टहला,

जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी

ग्राम पंचायत मांगलीकलां, तहसील हिण्डोली, जिला बून्दी (राज.) में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट है, को प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में गिरवीकृत किया गया था। अप्रार्थीगण प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रदत्त उक्त ऋण का नियमित रूप से भुगतान नहीं कर सके और ऋण के भुगतान के व्यक्तिक्रम व डिफाल्ट होने पर प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण के खाते को दिनांक 31.03.2023 को अक्रियान्विति आस्ति NPA (अनर्जक परिसम्पत्ति) के रूप में वर्गीकृत कर दिया गया था। अप्रार्थीगण के खाते में 3,70,266/– बकाया रकम दिनांक 13.04.2023 तक शेष देय है व इससे आगे की बकाया राशि मय ब्याज व खर्चे पूर्णभुगतान करने तक के लिये अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थी को मांग नोटिस दिनांक 26.04.2023 को प्रेषित किया गया एवं साथ ही हिन्दी समाचार पत्र "नफा नुकसान" एवं अंग्रेजी समाचार पत्र "BUSSINESS STANDARD" में भी दिनांक 12.05.2023 को नोटिस प्रकाशित करवाये जाने के बावजूद निर्धारित अवधि के अन्तर्गत ऋणी/बंधककर्ता ने ऋण राशि मय ब्याज चुकाने में चूक की है। ऋणी द्वारा बंधक सम्पत्ति का कब्जा भी प्रार्थी वित्तीय संस्था को नहीं संभलाया है। इस कारण प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत उपरोक्त खाते में देय राशि के पुनर्भुगतान हेतु उक्त रहनशुदा सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था की जरिये पुलिस इमदाद संभलाने के लिये यह प्रार्थनापत्र जरिये अभिभाषक प्रस्तुत किया गया।

अभिभाषक प्रार्थी को सुना गया। अभिभाषक प्रार्थी द्वारा प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये प्रकट किया गया कि अप्रार्थीगण ने उसके खाते में देय ऋण राशि मय ब्याज के नियमानुसार भुगतान नहीं किये जाने पर उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित किया गया, इसके बावजूद भी ऋणी द्वारा ऋण राशि मय ब्याज चुकाने में चूक की हैं। दिनांक 16.08.16 को उक्त अधिनियम की धारा 12 में किये गये संशोधन के अनुसार यदि धारा 13(2) का नोटिस पूर्व में दिया जा चुका है तो ऋणी को मजिस्ट्रेट की ओर से धारा–14 के तहत प्रार्थना पत्र का पृथक से नोटिस जारी किये जाने की आवश्यकता नहीं है। साथ ही अभिभाषक द्वारा अवगत कराया गया कि जिला मजिस्ट्रेट महोदय को केवल दो पहलुओं पर विचार करना होता है कि क्या प्रतिभूत आस्ति उसकी क्षेत्रीय अधिकारिता के भीतर आती है, और क्या धारा 13(2) के अधीन सूचना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थना पत्र में उक्त दोनों बिन्दुओं की पालना हो चुकी है। अतः उपरोक्त बंधक सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलवाने का आदेश फरमाते हुए प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जावे।

जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी

हमने अभिभाषक प्रार्थी के कथन पर मनन किया एवं पत्रावली पर उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन किया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र में वर्णित अचल सम्पत्ति को बंधक रखकर प्रार्थी वित्तीय संस्था से ऋण लिया जाना, ऋणी के ऋण मय ब्याज नियमानुसार भुगतान करने में असफल रहने से उक्त ऋण खाता NPA किया जाना एवं प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत प्रत्यक्ष रूप से अप्रार्थीगण को रजिस्टर्ड नोटिस प्रेषित किये जाने के पश्चात भी मांग की गई राशि का अप्रार्थीगण द्वारा भुगतान नहीं किया जाना प्रार्थना पत्र मय शपथ पत्र में अंकित किया हैं। प्रार्थना पत्र के संलग्न सम्पत्ति के स्वामित्व संबंधी दस्तावेजों से स्पष्ट है कि प्रतिभूत आस्ति क्षेत्रीय अधिकारिता के भीतर आती है। वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थीगण को धारा 13(2) के अधीन मांग सूचना पत्र दिनांक 26.04.2023 को प्रस्तुत किया जा चुका है। अतः प्रार्थी वित्तीय संस्था मैसर्स हिन्दुजा हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड द्वारा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा ऋणी की/बंधककर्ता की बंधक आवासीय सम्पत्ति श्री रामलक्ष्मण गुर्जर आ. सेवाराम गुर्जर के स्वामित्व व आधिपत्य की अचल सम्पत्ति मिसल सं. 114 पट्टा सं. 868, खसरा सं. 468, ग्राम टहला, ग्राम पंचायत मांगलीकलां, तहसील हिण्डोली, जिला बून्दी (राज.) में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 1500 वर्गफीट है, (जिसकी चतुर्सीमाएं इस प्रकार है, पूर्व में– आम रास्ता, पश्चिम में– रामलाल आ. कजोड की जगह, उत्तर में– दयाराम आ. देवलाल का मकान, दक्षिण में– रामलाल आ. कजोड का मकान), का भौतिक कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये संबंधित पुलिस थाना इमदाद प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। उक्त सम्पत्ति का कब्जा दिलाने हेतु पुलिस अधिकारियों/कर्मचारियों के वेतन भत्ता व यात्रा व्यय आदि का भुगतान नियमों में देय है तो संबंधित वित्तीय संस्था द्वारा वहन किया जायेगा। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक बून्दी को हस्ब कायदा जारी हो। उक्त बंधक सम्पत्ति के स्वामित्व अथवा कब्जे को लेकर किसी तरह का विवाद होने या किसी सक्षम न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी होने की स्थिति में यह आदेश कियान्वित ना कर विवाद के संक्षिप्त विवरण सहित इस न्यायालय को लौटाया जावे। पत्रावली फैसले में शुमार होकर दाखिल दफ्तर करवाई जावे।

आदेश आज दिनांक 01.08.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अक्षय गोदारा)
जिला मजिस्ट्रेट बून्दी