# न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी (राज.)

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

| मिसल संख्या | तारीख दायरा | तारीख निर्णय |
|---|---|---|
| मैनुअल नं. 31 / प्रा.पत्र / 2023 ( GCMS No. 2023 / 49 ) | 23.01.2023 | 05.06.2024 |

मेंटर होम लोन्स इंडिया लिमिटेड,
पंजीकृत कार्यालय मेंटोर हाउस, गोविन्द मार्ग,
सेठी कॉलोनी, जयपुर (जरिये प्राधिकृत अधिकारी)

– प्रार्थी (प्रतिभूत लेनदार)

बनाम

1. श्री भैरूलाल मीणा पुत्र परसराम,
   पता–प्लाट नं.16, ग्राम भरता बावडी,
   तहसील बून्दी, जिला बून्दी (राज.)
2. श्री परसराम पुत्र सांवला,
   पता–प्लाट नं.16, ग्राम भरता बावडी,
   तहसील बून्दी, जिला बून्दी (राज.)
3. श्रीमती कालीबाई पत्नी परसराम,
   पता–प्लाट नं.16, ग्राम भरता बावडी,
   तहसील बून्दी, 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 अनिल ठागरिया एवं सुश्री कविता कहार एड0
अप्रार्थीगण बावजूद सूचना अनुपस्थित।

## आदेश

प्रकरण के तथ्य संक्षेप में इस प्रकार है कि मेंटर होम लोन्स इंडिया लिमि., जिसका पंजीकृत कार्यालय मेंटोर हाउस, गोविन्द मार्ग, सेठी कॉलोनी, 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 08.05.2018 को खाता संख्या 5011135 में कुल रूपये

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बून्दी

5,00,000/– का ऋण लिया था। अप्रार्थीगण ने ऋण मय ब्याज के पुनर्भुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में बंधक सम्पत्ति श्री परसराम पुत्र सांवला की आवासीय सम्पत्ति पटट्ा सं. 16256, ग्राम भरता बावडी, ग्रा.पं. अल्फानगर, पंचायत समिति तालेडा, जिला बून्दी (राज.) में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 1800 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 10.01.2021 को अक्रियान्विति आस्ति NPA (अनर्जक परिसम्पत्ति) के रूप में वर्गीकृत कर दिया गया था। अप्रार्थीगण के खाते में 11,01,751/– बकाया रकम दिनांक 20.07.2021 तक शेष देय हैं 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 अप्रार्थीगण को दिनांक 23.07.2021 को रजिस्टर्ड डाक से नोटिस प्रेषित किया गया। नोटिस प्राप्ति 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 की राशि 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 प्रार्थी 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।

कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट
बून्दी

हमने अभिभाषक प्रार्थी की बहस 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 सूचना पत्र दिनांक 23.07.2021 को प्रस्तुत किया जा चुका है। अतः प्रार्थी वित्तीय संस्था 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 परसराम आ. सांवला निवासी भरताबावडी की सम्पत्ति पट्टा सं. 16256, ग्राम भरता बावडी, ग्रा.पं. अल्फानगर, पंचायत समिति तालेडा, जिला बून्दी (राज.) में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 1800 वर्गफीट है, (जिसकी चतुर्सीमाएं इस प्रकार है, पूर्व में– आम रास्ता, पश्चिम में– श्री रतिराम का मकान, उत्तर में– श्री लटूरराम आ. छगना का मकान, दक्षिण में– श्री रामप्रकाश आ. सांवला 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 क्रियान्वित ना कर विवाद के संक्षिप्त विवरण सहित इस न्यायालय को लौटाया जावे। पत्रावली फैसले में शुमार होकर दाखिल दफ्तर करवाई जावे।

आदेश आज दिनांक 05.06.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

( अक्षय गोदारा )
जिला मजिस्ट्रेट बून्दी
जिला मजिस्ट्रेट
बून्दी