न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी (राज.)

पीठासीन अधिकारी

अक्षय गोदारा
आई.ए.एस.

मिसल संख्या	तारीख दायरा	तारीख निर्णय
मैनुअल नं. 40 / प्रा.पत्र / 2023 (GCMS No. 2023 / 59)	01.02.2023	22.05.2024

इण्डिया शेल्टर फाईनेन्स कॉर्पोरेशन लिमिटेड,
पंजीकृत कार्यालय–6 फ्लोर, प्लाट नम्बर 15,
इन्स्टीयूशनल एरिया सेक्टर 44, गुरूग्राम, हरियाणा,
(जरिये प्राधिकृत अधिकारी)

– प्रार्थी (प्रतिभूत लेनदार)

बनाम

1. श्रीमती रनजीत कौर पत्नी श्री गुरूबचन सिंह,
   पता–मकान नं. 127, गुरूनानक कोलोनी, बून्दी (जिला बून्दी)
2. श्री गुरूबचन सिंह आ. श्री करतार सिंह,
   पता–मकान नं. 127, गुरूनानक कोलोनी, बून्दी (जिला बून्दी)
3. श्री सुखविंदर सिंह आ. श्री गुरूबचन सिंह,
   पता–मकान नं. 127, गुरूनानक कोलोनी बून्दी (जिला बून्दी)

– 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 इंडिया शेल्टर फाईनेन्स कार्पोरेशन लिमिटेड जो कि बैंककारी विनियमन अधिनियम,1949 की धारा 22(1) के द्वारा भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा भारत में लघु वित्त बैंक का कारोबार करने के लिए लाईसेंस प्राप्त है, से अप्रार्थीगण ने दिनांक 16.01.2019 को रूपये 12,39,000 / – का ऋण लिया था। अप्रार्थीगण ने ऋण व उसके मय

जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी

ऋण के पुनर्भुगतान हेतु सिक्योरिटी के रूप में बंधक अचल सम्पत्ति श्रीमती हरजीत कौर पत्नी श्री गुरूबचन सिंह की आवासीय सम्पत्ति मकान, गुरूनानक कोलोनी, तहसील व जिला बून्दी (राजस्थान) में स्थित है, जिसका कुल क्षेत्रफल 1056.94 वर्गफीट है, को प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में गिरवीकृत किया गया था। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रदत्त उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और ऋण के भुगतान के व्यक्तिक्रम व डिफाल्ट होने पर प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा अप्रार्थी के खाते को दिनांक 29.07.2022 को अकियान्विति आस्ति NPA (अनर्जक परिसम्पत्ति) के रूप में वर्गीकृत कर दिया गया था। अप्रार्थीगण के खाते में 10,77,363.84/– रूपये बकाया रकम दिनांक 28.09.2022 तक शेष देय है व आगे की बकाया राशि मय ब्याज व खर्चे पूर्णभुगतान करने तक के लिये अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी वित्तीय संस्था ने उक्त एक्ट की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थीगण को मांग नोटिस दिनांक 28.09.2022 रजिस्टर्ड डाक से दिनांक 04.10.2022 को प्रेषित किया गया। इसके 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 भौतिक रूप से कब्जा 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।

जिला मजिस्ट्रेट, बून्दी

(109)

हमने बहस अभिभाषक प्रार्थी पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का ध्यानपूर्वक अवलोकन किया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र में वर्णित अचल सम्पत्ति को बंधक रखकर प्रार्थी वित्तीय संस्था इंडिया सेल्टर फाईनेन्स कार्पोरेशन लिमिटेड से ऋण लिया जाना एवं प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड डाक से अप्रार्थीगण को नोटिस प्रेषित किये जाने के पश्चात भी मांग की गई राशि का अप्रार्थीगण द्वारा भुगतान नहीं किया जाना प्रार्थना पत्र में अंकित किया हैं। पत्रावली के संलग्न दस्तावेज पूर्णतया अपठनीय एवं अस्पष्ट होने से उक्त बंधक आवासीय सम्पत्ति के स्वामित्व के संबंध में जानकारी नहीं हो पा रही है। प्रार्थना पत्र में भी आवासीय सम्पत्ति के मकान नम्बर अंकित नहीं है। पत्रावली पर कुछ विक्रय पत्र, हकत्याग पत्र इत्यादि दस्तावेजों की छायाप्रतियां संलग्न है जिनके अवलोकन से यह स्पष्ट नहीं है कि उक्त आवासीय सम्पत्ति का वर्तमान में कौन मालिक है ? उक्त आवासीय सम्पत्ति के संबंध में नगरपरिषद बून्दी द्वारा आवासीय पट्टा जारी होने के संबंध में भी कोई दस्तावेज (आवासीय पट्टा) पत्रावली में संलग्न नहीं है। ऐसे में पत्रावली सुसंगत स्पष्ट एवं आवश्यक दस्तावेजों के अभाव में अपूर्ण होने से प्रार्थना पत्र प्रार्थी पर किसी प्रकार का आदेश पारित किया जाना उचित नहीं है।

अतः प्रार्थी वित्तीय संस्था इंडिया सेल्टर फाईनेन्स कार्पोरेशन लिमिटेड द्वारा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत प्रस्तुत हस्तगत प्रार्थना पत्र अपूर्ण होने से अस्वीकार किया जाता है। पत्रावली फैसले में शुमार होकर दाखिल दफ्तर करवाई जावे।

आदेश आज दिनांक 22.05.2024 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अक्षय गोदारा)
जिला मजिस्ट्रेट बून्दी