न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, भीलवाड़ा (राज०)
पीठासीन अधिकारी :: नमित मेहता, आई.ए.एस

विविध :: 40/2024
जीसीएमएस नम्बर :: 2024/111

प्रार्थी :–	बनाम	अप्रार्थीगण :–
शुभम हाउसिंग डवलपमेंट कंपनी लि. शाखा कार्यालय–उद्योग विहार, फेज चार, गुडगांव। जरिये प्राधिकृत अधिकारी–विद्याकांत शुक्ला।		1- रविशंकर खटीक पुत्र मेवालाल खटीक निवासी ग्राम महेन्द्रगढ़ तहसील सहाड़ा जिला भीलवाड़ा। 2- कंचन देवी खटीक पत्नि मेवालाल खटीक निवासी ग्राम महेन्द्रगढ़, तहसील सहाड़ा, जिला भीलवाड़ा।

<u>प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा–14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाईनेन्सियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्ट्रेस्ट, 2002</u>

दिनांक:– 02.05.2024

1. प्राधिकृत अधिकारी, **शुभम हाउसिंग डवलपमेंट कंपनी लि.** द्वारा वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम–2002 SARFAESI Act 2002 की धारा–14 के तहत यह प्रार्थना–पत्र **रविशंकर खटीक पुत्र मेवालाल खटीक वगैरह** के विरूद्ध प्रस्तुत कर, उक्त अधिनियम के अन्तर्गत ऋण के समय रखी गयी गिरवी सम्पत्ति का कब्जा लेने हेतु इस न्यायालय से अनुरोध किया है।

2. कम्पनी के उपस्थित अधिवक्ता/प्रतिनिधि ने प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए यह बताया कि अप्रार्थी/ऋणी को बैक/कम्पनी द्वारा कुल **रू० 7,90,000/– (रूपये सात लाख नब्बे हजार) का हाउसिंग लोन का ऋण दिनांक 31.03.2016** को स्वीकृत किया गया। इस ऋण की एवज में निम्न जायदाद/सम्पत्ति बैंक के पास गिरवी रखी गयी है जिसका विवरण निम्नानुसार है –

1.	**ग्राम महेन्द्रगढ़ तहसील सहाड़ा, जिला भीलवाड़ा में स्थित आवासीय जायदाद, पट्टा नं. 43, दिनांक 15.01.2016, साइज 1050.80 वर्ग फीट तथा इस पर निर्मित सम्पूर्ण जायदाद, जो कि श्रीमती कंचन देवी पत्नि मेवालाल खटीक निवासी ग्राम महेन्द्रगढ़ तहसील सहाड़ा जिला भीलवाड़ा के नाम पर है। जिसके पडौस पूर्व–प्रहलाद खटीक, पश्चिम–बद्रीलाल सरगरा, उत्तर–रोड, दक्षिण–श्यामलाल सुवालका।**

3. चूंकि ऋणी फलस्वरूप अप्रार्थी **रविशंकर खटीक पुत्र मेवालाल खटीक वगैरह** के द्वारा बैंक/कम्पनी से प्राप्त किये गये ऋण के पेटे प्रार्थी के पक्ष में ऋणी एवं जमानतियों द्वारा गारंटी, करार एवं दस्तावेजो पर अपने हस्ताक्षर कर इसे निष्पादित कर दिये गये थे, परन्तु उक्त ऋणी द्वारा बैंक से प्राप्त की गयी ऋण राशि का भुगतान नहीं किये जाने से ऋणी के ऋण खाते को दिनांक **02.11.2022** को एन.पी.ए. (Non Performing Asset) घोषित किया गया।

4. फलस्वरूप अप्रार्थी **रविशंकर खटीक पुत्र मेवालाल खटीक वगैरह** के द्वारा SARFAESI Act के तहत ऋण राशि मय ब्याज **रूपये 10,90,053.02/– (दस लाख नब्बे हजार तिरेपन रूपये दो पैसे)** दिनांक **27.01.2024** तक ब्याज शामिल करते हुए भुगतान हेतु बकाया है। SARFAESI Act की धारा 13(2) के तहत बकाया भुगतान करने हेतु जरिये रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक **29.11.2022** को भेजा गया, इसके बाद भी अप्रार्थी ने देय राशि का भुगतान कंपनी को नहीं किया।

5. फलस्वरूप अप्रार्थी **रविशंकर खटीक पुत्र मेवालाल खटीक वगैरह** द्वारा देय ऋण राशि का 60 दिवस व्यतीत होने के उपरान्त भी भुगतान नहीं किये जाने से प्रार्थी कम्पनी द्वारा व्यथित होकर सरफेसी एक्ट की धारा–14 के अन्तर्गत इस न्यायालय में ऋणी द्वारा ऋण पेटे गिरवी रखी गयी सम्पत्ति जो कि प्रार्थना पत्र में वर्णित है, का कब्जा प्राप्त करने हेतु निवेदन किया।

न्यायालय जिला कलक्टर भीलवाड़ा (राज.)
जिला मजिस्ट्रेट भीलवाड़ा

(ix) That provisions of this Act and the rules made there under had been complied with:

"Provided further that on receipt of the affidavit from Authorised Officer, The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate, as the case may be, shall, after satisfying the contents of the affidavit pass suitable orders for the purpose of taking possession of the secured assest [1][within a period of thirty days from the date of application]:

[1][Provided further that if no order passed by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate within the said period of thiry days for reson beyond his control, he may, after recording reasons in writing for the same pass the order within such further period but not exceeding in aggregate sixty day]

Provided also that the requirement of filing affidavit stated in the first proviso shall not apply to proceeding pending before any District Magistrate or the Chief Metropolitan Mgistrate, as the case may be, on the date of commencement of this Act)

[2](1A) The District Magistrate or the Chief Metropolitan Magistrate may authoruise any officer subordinate to him --

(i) to take possession of such assest and documents relating thereto; and
(ii) to forward such assests 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.

(3) No act of the chief Metropolitan Magistrate or the District Magistrate [1][any officer authorised by the Chief Metropolitan Magistrate or District Magistrate] done in pursuance of this section shall be called in question in any court or before authority.

8. अतः उपरोक्त वर्णित प्रावधानों के संदर्भ में इस न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किये गये उपरोक्त तथ्यो एवं दस्तावेजो के मध्येनजर प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 सरफेसी एक्ट 2002 में प्रार्थी बैंक/कंपनी का प्रार्थना–पत्र स्वीकार किया जाता है तथा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए यदि अप्रार्थी **रविशंकर खटीक पुत्र मेवालाल खटीक वगैरह इस आदेश से पन्द्रह दिन (15 दिन) की अवधि में ऋण का भुगतान नहीं करता है** तो पैरा संख्या–2 में वर्णित बंधक रखी गई सम्पति को नियमानुसार कब्जे में लिए जाने के लिए **उपखण्ड मजिस्ट्रेट, गंगापुर जिला भीलवाड़ा** को निर्देश प्रदत्त किये जाते है तथा वे यह सुनिश्चित करेंगे कि उक्त सम्पत्ति का कब्जा लिये जाने से पूर्व प्रतिभूति हित(प्रवर्तन) नियम, 2002 के प्रावधानों के तहत आवश्यक प्रक्रिया पूर्ण करके एवं यदि संपत्ति में कोई किरायेदार है तो उस संपत्ति को छोड़ने हेतु समुचित समय देने के उपरांत ही पैरा 2 में वर्णित संपत्ति का अधिग्रहण (कब्जा) कर प्रार्थी कम्पनी को नियमानुसार सुपुर्द करेंगे। **यदि अप्रार्थी/ऋणी द्वारा बकाया ऋण का भुगतान कर दिया जाता है तो इस आदेश की कार्यवाही नहीं की जावें।** जिला पुलिस अधीक्षक, भीलवाड़ा सम्बन्धित अधीनस्थ पुलिस उप अधीक्षक को इस आदेश की पालना हेतु **उपखण्ड मजिस्ट्रेट, गंगापुर जिला भीलवाड़ा** को आवश्यकतानुसार प्रार्थी के खर्चे पर समुचित पुलिस बल उपलब्ध करवाने हेतु पाबंद करेंगे। **उपखण्ड मजिस्ट्रेट कार्यवाही करने से पूर्व यह भी सुनिश्चित करे कि उक्त बंधक रखी गई सम्पति किसी भी न्यायालय के स्थगन से प्रभावित तो नहीं है। इस आदेश की सूचना प्रार्थी बैंक/कंपनी, अप्रार्थीगण को देवें।**

9. आदेश आज दिनांक 02.05.2024 को मेरे द्वारा लिखवाया जा कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(नमित मेहता)
जिला मजिस्ट्रेट, भीलवाड़ा