न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अलवर (राजस्थान)

प्रार्थना पत्र संख्या	प्रवेश तिथि	निर्णय दिनांक
15/98/17	23–10–2017	23–04–2018

1. श्री राम हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड।

प्रार्थी

बनाम

1. श्री लक्ष्मी चंद सैनी।

अप्रार्थी

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 दिनांक 07–03–2017
(प्रार्थना पत्र रिट)

—निर्णय—

अप्रार्थी द्वारा यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 दी सिक्योरटाईजेशन एण्ड रीकन्सट्रक्शन आफॅ फाईनेंशियल एसेट्स एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 किया गया जिसका निर्णय दिनांक 07.03.2017 को निर्णय किया गया था। निर्णय के बिन्दू संख्या 1 में रहन शुदा सम्पत्ति का कब्जा लेकर संलवाते वक्त यदि नियमान्तर्गत आपेक्ष बाबत प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया।

प्रार्थना पत्र दर्ज रजिस्टर कर प्रार्थी को जरिये नोटिस तलब किया गया। प्रार्थी वकील उपस्थित होने पर बहस सुनी गई।

विद्वान वकील अप्रार्थी ने प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया कि निर्णय दिनांक 07.03.2017 को बिन्दू संख्या 1 में यह आदेश दिया गया कि रहनशुदा सम्पत्ति का कब्ज़ा संभलवाते वक्त यदि नियमान्तर्गत आक्षेप प्राप्त होता है तो उस आक्षेप का निस्तारण इस कार्यालय से करावें। श्री राम हाउसिंग फाईनेन्स द्वारा पुलिस जाप्ता के साथ आपत्तिकर्ता के कब्जे के विवादित मकान पर सील करने के लिये पहुचे तो आपत्तिकर्ता ने निर्णय अनुसार अपनी लिखित रूप से कब्जा लेने पहुचे अधिकारी को पेश करनी चाही। आपत्तिकर्ता के प्रार्थना पत्र को नही लिया और निर्णय के आदेश की पालना नही की एवं जबरदस्ती आपत्तिकर्ता से उक्त मकान में रखा हुआ सामान बाहर निकालकर उसे सील कर दिया गया। ऋणी लक्ष्मीचंद पुत्र सोरतीलाल ने लिस सम्पत्ति पर प्रार्थी से लोन प्राप्त किया था वह सम्पत्ति ऋणी द्वारा प्रार्थी को दिनांक 20.8.2015 को जरिये इकरारनामा कर 45,00,000 रूपये में सौदा तया किया था।

जिला कलक्टर
अलवर (राज.)

जिसके मद्दे प्रार्थी 25,00,000 रूपये एवं 10,00,000 रूपये कुल 35,00,000 रूपये ऋणी लक्ष्मीचंद ने प्राप्त कर मकान का कब्जा प्रार्थी को संभलवा दिया था। श्री राम हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड के कर्मचारियों द्वारा सही तथ्यों को छुपाते हुये लक्ष्मीचंद के साथ मिलकर अपराधिक षडयंत्र रचा है। यदि लोन दी जाने वाली सम्पत्ति की भौति स्थिति की सही प्रकार से जांच की जाती तो यह तथ्य प्रकट होता कि ऋणी सम्पत्ति पर प्रार्थी परिवार सहित काबिज था। प्रथम सूचना रिपोर्ट संख्या 1560/2016 थाना कोतवाली अलवर में प्रार्थी ने ऋणी लक्ष्मीचंद के खिलाफ दर्ज कराई हुई है एवं प्रार्थी द्वारा श्रीराम हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड को एक रजिस्टर्ड नोटिस दिनांक 03.11.2016 को प्रेषित कर समस्त तथ्यों को वर्णित करते हुये दिया गया था। श्रीराम हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड को समस्त तथ्यों की जानकारी थी फिर भी श्रीमान के समक्ष जो प्रार्थना पत्र सरफेसी एक्ट की धारा 14 के तहत पेश किया गया है उसमें प्रार्थी द्वारा दिये गये नोटिस का हवाला नही दिया। प्रार्थी प्रकरण में पक्षकार भी नही बनाया गया और प्रकरण में पक्षकार बनने की कानूनी हैसियत रखता है ताकि वो अपना पक्ष प्रस्तुत कर अपने अधिकारों की सुरक्षा नियमानुसार कर सकने लिये अधिकृत था। प्रार्थी के अधिकारों पर कुठाराधात हुआ है। विवादित मकान में आपत्तिकर्ता का कब्जा दिनांक 20.08.2015 से ही चला आ रहा है, तथा आपत्तिकर्ता ने अपने नाम से उक्त मकान में बिजली का कनेक्शन भी लिया हुआ है। अतः प्रकरण में आदेश दिनांक 07.03.17 बाबत विवादित मकान के कब्जे की कार्यवाही को स्थगित फरमाया जावें। विद्वान वकील अप्रार्थी ने अपने कथन के समर्थन में आर0एल0डब्लू0 2010 पेंज 1796 (एससी) का दृष्टान्त पेंश किए।

विद्वान वकील प्रार्थी ने जवाब प्रार्थना पत्र में अंकित तथ्यों को दोहराते हुये निवेदन किया आपत्तिकर्ता को विवादित मकान में किसी प्रकार का कोई विधिक अधिकार प्राप्त नहीं है तथा विवादित मकान प्रार्थी कम्पनी के पास दिनांक 29.01.2016 से रहन रखी हुई है तथा उक्त सम्पत्ति की असल मालि लक्ष्मीचंद सैनी द्वारा सम्पत्ति को रहन रख प्रार्थी कम्पनी से वित्तिय सुविधा प्राप्त की गई थी। रहन रखते समय इस सम्पत्ति के समस्त असल दस्तावेज कम्पनी के यहां जमा करवा दिये गये थे तथा आज दिनांक तक उक्त सम्पत्ति के असल दस्तावेज प्रार्थी कम्पनी के पास मोस्गेज है। वित्तिय सुविधा का नियमानुसार भुगतान नही किया गया है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा विधि अनुसार कार्यवाही करते हुए माननीय न्यायालय से कब्जा आदेश प्राप्त कर उक्त सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिनांक 03.10.2017 को प्राप्त कर लिया गया है। आपत्तिकर्ता द्वारा कब्जा लेने पहुचे अधिकारी को कोई लिखित कार्यवाही पेश नही की गई। आपत्तिकर्ता का यह कथन है कि उसके द्वारा दिनांक 20.08.2015 को लक्ष्मीचंद सैनी से जरिये इकरारनामा 45 लाख रूपये में सौदा तैय किया था जिसके पेटे लक्ष्मीचंद सैनी ने आपत्तिकर्ता से 35 लाख रूपये प्राप्त कर सम्पत्ति का कब्जा आपत्तिकर्ता के सम्भलवा दिया।

जिला कलक्टर
अलवर (राज०)

विधिक का यह सुस्थिाति सिद्वान्त है कि कोई दस्तावेज जिसका पंजीयन होना आवश्यक है एवं उसका पंजीयन नही करबाया गया हो तो ऐसे दस्तावेज से किसी व्यक्ति को किसी भी प्रकार कोई विधिक अधिकार प्राप्त नही है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा उक्त जायदाद पर ऋण देते समय समस्त असल दस्तावेजो की जांच की गई तथा जांच के उपरान्त ही लक्ष्मीचंद सैनी को ऋण दिया गया था। आपत्तिकर्ता व लक्ष्मीचंद सैनी ने आपस में दुरभिंसंधी कर फर्जी इकरारनामा तैयार कर प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिये गये ऋण को वसूल करने से महरूम करने के उद्वेश्य से प्रार्थना पत्र पेश किया है। आपत्तिकर्ता द्वारा दर्ज करवायी गई प्रथम सूचना रिपोर्ट बाबत प्रार्थी कम्पनी को कोई जानकारी नही है। दिनां 03.11.2016 को दिये गये नोटिस का जवाब प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिया गया था यघपि प्रार्थी कम्पनी उक्त नोटिस का जवाब दिया जाना कतई आवश्यक नही था। विधि अनुसार सिक्योराटेशन एक्ट की धारा 13 (3ए) के अन्तर्गत आपत्ती नोटिस भेजने का अधिकार केवल मात्र ऋणियों अथवा गारन्टर को है कि किसी तीसरे पक्ष को। प्रार्थी कम्पनी द्वारा सिक्योराईटेशन एक्ट की धारा 14 के अन्तर्गत जो प्रार्थना पत्र पेश किया गया था उसमें समस्त तथ्य वर्णित किये गये। सिक्योराईटेशन एक्ट की धारा 14(3) के अनुसार माननीय न्यायालय द्वारा धारा 14(1) के अन्तर्गत किये गये किसी भी कार्य को चुनौती नही दी जा सकती है। इस प्रकार धारा 14(3) माननीय न्यायालय द्वारा पारित आदेश को अंतिम रूप से निर्णित कर देता है। इसलिए माननीय न्यायालय को अपने आदेश को रिव्यू करने का क्षेत्राधिकारिता प्राप्त नही न ही आपत्तिकर्ता को किसी प्रकार का सुनवाई का अवसर दिया जाना न्यायोचित है। आपत्तिकर्ता को डी0आर0टी0 में जाना चाहिए था। विद्वान वकील प्रार्थी कम्पनी ने अपने कथन के समर्थन में मैसर्स एक झालानी एण्ड कम्पनी व अन्य बनाम डिस्ट्रिक्ट कलैक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, माननीय उच्च न्यायालय एस बी सिविल रिट पिटिशन संख्या 10189/2015, तमिलनाडू मर्केटाईल बैक लि0 बनाम डिस्ट्रिक्ट कलेक्टर सिवांगगाई व अन्य मद्रास उच्च न्यायालय (डिविजन बैक) III (2016) बीसी 14, यूनियन बैक ऑफ इण्डिया बनाम स्टेट ऑफ महाराष्ट्र व अन्य 2010 डीजीएलएस (एसचसी) बेंच, सिकोम लि0 बनाम डिस्ट्रिक्ट मजि0/कलक्टा नागपुर व अन्य IV (2010) बी सी 396 (डीबी) दृष्टान्त पेंश किए। अतः आपत्तिकर्ता द्वारा प्रस्तुत आपत्ति प्रार्थना पत्र रिव्यू का क्षेत्राधिकार के अभाव में खारिज फरमाया जावें।

अप्रार्थी के प्रार्थना पत्र का अवलोकन किया एवं बहस पर मनन किया। अप्रार्थी द्वारा पेंश प्रार्थना के संबंध में पूर्व में ही इस न्यायालय द्वारा दिनांक 07.03.2017 को आदेश दिये जा चुके है कि धारा 14 सिक्योरटाईजेशन एक्ट का स्त्रोत सीमित है। इस में secured creditor को रहन सम्पत्ति का कब्जा लेने हेतु वांछित सहायता उपलब्ध करवाना होता है। ऋण देने ओर लेने वाले के बीच में रहन रखी सम्पत्ति बाबत निर्णय करना इस न्यायालय के क्षेत्राधिकार में नही है।

जिला कलक्टर
अलवर (राज0)

(यूनियन बैक आफ़ इण्डिया बनाम स्टेट आफ महाराष्ट्र रिट पीटिशन न0 4033/2010 दिनांक 5.7.2010) यदि आवेदक इस न्यायालय के आदेश दिनांक 07.03.2017 से आहत है तो धारा 17 में डी0आर0टी0 जयपुर में अपील करने के लिए स्वतंत्र है। प्रार्थी ने इस ही बिन्दू पर सिविल न्यायालय अलवर में भी वाद कर रखा है।

अतः इस न्यायालय के आदेश दिनांक 23.10.2017 प्रत्याहारित किया जाता है। एवं आवेदन पत्र खारिज किया जाता है। इस न्यायालय की पत्रावली फैसल शुमार होकर नम्बर से कम हो बाद तकमील दाखिल दफ्तर हो।

निर्णय आज दिनांक 23–04–2018 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

23/04/18

(राजन विशाल)
जिला कलक्टर, अलवर