न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट अजमेर

(मूल प्रार्थना पत्र सं0 31/2018 दिनांक 24.4.2018)
नवीन प्रार्थना पत्र सं0 129/2019 दिनांक–24.09.2019

इण्डिया इन्फोलाईन हाउसिंग फाईनेन्स लि0
शाखा कार्यालय एम्बीशन टॉवर, ऑफिस नं0 307–312,
थर्ड फलोर, अग्रसेन सर्किल, सी– स्कीम जयपुर(राज.)
जरिये श्री विभोर त्रिवेदी अधिकृत प्रतिनिधि .....प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर

बनाम

1. श्री राजेश कुमार चतर पुत्र श्री रतनलाल चतर, निवासी 21, खटीकान, हथाई मार्ग, खटीकान मौहल्ला, नियर समता भवन मार्ग, ब्यावर(अजमेर)(राज0) एवं चतर एण्ड कम्पनी(राजस्थान बैंक के सामने)आई0सी0आई0सी0आई0 बैंक के सामने, महावीर बाजार, ब्यावर जिला अजमेर(राज0) 305901 एवं ए0एम0सी0 नं0 2/559/(पुराना)21(नया), आबादी मौहल्ला, हथाई मार्ग, ब्यावर, अजमेर (राज0) 305901
2. श्रीमती मंजू देवी चतर पत्नी राजेश कुमार चतर, निवासी 21 खटीकान हथाई मार्ग, खटीकान मौहल्ला, नियर समता भवन मार्ग, ब्यावर अजमेर(राज0) 305901 एवं ए0एम0सी0 नं0 2/559/(पुराना)21(नया), आबादी मौहल्ला, हथाई मार्ग, ब्यावर, अजमेर (राज0) 305901 वार्ड नं0 25, ब्यावर अजमेर(राज0) 305901
3. मैसर्स चतर एण्ड कम्पनी जरिये प्रोपराईटर/मैनेजर/पार्टनर/एआर (राजस्थान बैंक के सामने) महावीर बाजार आई0सी0आई0सी0आई0 बैंक के सामने, अजमेर(राज0)

.....अप्रार्थीगण/ऋणी

प्रार्थनापत्र अर्न्तगत धारा 14 दी सिक्यूराईटेशन रिक्सट्क्शन
आफ फाईनेनिशयल ऐसिटस एण्ड एनफोर्समेन्ट आफ
सिक्यूरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002

उपस्थित :– अविनाश कुम्भज अभिभाषक प्रार्थी

आदेश दिनांक 24.09..2019

संक्षिप्त में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी ने अप्रार्थीगण श्री राजेश कुमार चतर पुत्र श्री रतनलाल चतर व श्रीमती मंजू देवी चतर पत्नी राजेश कुमार चतर निवासी 21, खटीकान, हथाई मार्ग, खटीक मौहल्ला, नियर समता भवन मार्ग, ब्यावर(अजमेर)(राज0) एवं चतर एण्ड कम्पनी(राजस्थान बैंक के सामने)आई0सी0आई0सी0आई0 बैंक के सामने, महावीर बाजार, ब्यावर जिला अजमेर (राज0) 305901 एवं ए0एम0सी0 नं0 2/559/(पुराना)21 (नया), आबादी मौहल्ला, हथाई मार्ग, ब्यावर, जिला अजमेर (राज0) 305901 को दिनांक 31.10.2015 को रू 1,08,00,000/– (अक्षरे एक करोड आठ लाख मात्र) की ऋण सुविधा स्वीकृत की थी। इस हेतु अप्रार्थीगण ऋणी ने आवश्यक दस्तावेजात निष्पादित कर अचल सम्पत्ति म0नं0 ए0एम0सी0 नं0 2/559/(पुराना)21(नया), आबादी मौहल्ला, हथाई मार्ग, ब्यावर, जिला अजमेर (राज0) मे स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 98–28 वर्गगज है जिसकी चतुर्थ सीमाएँ निम्न प्रकार हैः– पूर्व में – आम गली 9 फीट 9 इंच, पश्चिम में – खटीकान हथाई इमारत, उत्तर में – आम सडक खटीकान हथाई मार्ग, दक्षिण में – इसी जायदाद का शेष भाग श्री पारसमल जी का जिसको अलग बेचानाामा के जरिये श्रीमती मजूं चतर ने खरीद किया है को बतौर जमानत प्रार्थी कम्पनी के पास

जिला मजिस्ट्रेट
अजमेर

Scanned by CamScanner

बन्धक रखा था। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी कम्पनी को उक्त ऋण का भुगतान नहीं कर सके और बकाया ऋण के भुगतान में व्यतिक्रम व चूक कर दी और दिनांक 03.10.2017 को डिफाल्टर हो गये। प्रार्थी कम्पनी द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थीगण ऋणी को दिनांक 14.10.2017 को रजिस्टर्ड मांग नोटिस रूपये–1,19,78,889/– (अक्षरे एक करोड उन्नीस लाख अठहत्तर हजार आठ सौ नवासी रूपये) का जारी किया गया। नोटिस जारी किये जाने के बावजूद ऋण राशि मय ब्याज चुकाने में चूक की। ऋणी द्वारा बंधक सम्पत्ति का सम्पूर्ण कब्जा भी प्रार्थी कम्पनी को नहीं सम्भलाया है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा The Securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of securities interest Act 2002 की धारा 14 के तहत उपरोक्त खाते में देय राशि के पुर्नभुगतान हेतु रहनशुदा सम्पति का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को जरिये पुलिस इमदाद संभलाने के लिये प्रार्थनापत्र जरिये अभिभाषक प्रस्तुत किया गया, जिस पर अभिभाषक प्रार्थी को सुना जाकर The Securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of securities interest Act 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शक्तियों के तहत प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाकर अप्रार्थीगण ऋणी की ओर से प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में उक्त रहन अचल सम्पत्ति म0नं0 ए0एम0सी0 नं0 2/559/(पुराना) 21(नया), आबादी मौहल्ला, हथाई मार्ग, ब्यावर, जिला अजमेर (राज0) मे स्थित का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी द्वारा जरिये संबधित पुलिस थाना इमदाद प्राप्त किये जाने के आदेश दिनांक 24.04.2018 को दिये गये।

दिनांक 13.9.2019 को प्रार्थी कम्पनी द्वारा जरिये प्रतिनिधि एक प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जो दिनांक 16.9.2019 को मेरे समक्ष पेश हुआ में प्रश्नगत सम्पति आदि सम्पूर्ण तथ्यों का अंकन नहीं होने से प्रार्थी कम्पनी को प्रकरण बाबत मान0 उच्च न्यायालय, जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.8.2019 के निर्देशानुसार पालना हेतु SARFAESI एक्ट 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कराने हेतु निर्देशित किया गया। जिस पर अभिभाषक प्रार्थी कम्पनी द्वारा आज दिनांक 24.09.2019 को हमारे समक्ष पेश प्रार्थना पत्र पर सम्बन्धित पत्रावली हमारे द्वारा तलब करने पर पेश हुई। उपस्थित अभिभाषक प्रार्थी को सुना गया। अभिभाषक प्रार्थी ने निवेदन किया कि श्रीमान् के आदेश दिनांक 24.4.2018 की पालना में प्रार्थी कम्पनी द्वारा बंधक सम्पति का कब्जा प्राप्त करने हेतु उपस्थित होने पर उक्त प्रश्नगत सम्पति में दिगर व्यक्ति श्री रामरतन किरायेदार के रूप में काबिज होना व उक्त परिसर के कब्जे के संबध में न्यायालय किराया अधिकरण, ब्यावर जिला अजमेर से प्रश्नगत सम्पति से बेदखल ना करने बाबत पारित डिक्री/आदेश बाबत अवगत कराया गया। जिसके कारण आदेश दिनांक 24.4.2018 की अनुपालना नहीं हुई। इस पर प्रार्थी कम्पनी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष एस.बी.सिविल रिट पिटीशन नं0 3366/2019 बउनवान आई0आई0एफ0एल0 बनाम एस.पी.पुलिस व अन्य तथा एक अन्य एस0बी0सिविल रिट पिटीशन नं0 13698/2019 बउनवान आई0आई0एफ0एल0 होम फाईनेन्स लि0 बनाम रामरतन व अन्य प्रस्तुत की गई। एस0बी0सिविल रिट पिटीशन नं0 13698/2019 बउनवान आई0आई0एफ0एल0 होम फाईनेन्स लि0 बनाम रामरतन व अन्य में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बैंच जयपुर द्वारा दिनांक 28.8.2019 को यह आदेश पारित किये गये कि प्रार्थी कम्पनी आदेश दिनांक 24.4.2018 की अनुपालना नहीं होने के संबध में सम्पूर्ण तथ्यों के साथ एक प्रार्थना पत्र श्रीमान् जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, अजमेर के समक्ष प्रस्तुत करें जिसका निस्तारण तीन दिवस में किये जाने के आदेश आप श्रीमान् को प्रदान किये गये है। उपस्थित अभिभाषक प्रार्थी कम्पनी द्वारा दिनांक 13.9.2019 को प्रस्तुत प्रार्थना पत्र तथ्यों को दौहराते हुए आगे निवेदन किया कि सरफेसी (SARFAESI) एक्ट के मामले में किराया अधिकरण एवं सिविल कोर्ट को उक्त आदेश पारित किये जाने की शक्तियॉ निहित नहीं है। किरायेदार रामरतन चौधरी द्वारा ऋणी/अप्रार्थीगण के विरूद्ध न्यायालय किराया अधिकरण, ब्यावर के समक्ष प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में राजीनामे के आधार पर पारित डिक्री/आदेश से SARFAESI एक्ट 2002 के तहत प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर कम्पनी के द्वारा बंधक सम्पति का

जिला मजिस्ट्रेट
अजमेर

Scanned by CamScanner

कब्जा प्राप्त करने के अधिकार प्रभावित नहीं होते हैं। प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर कम्पनी किराया अधिकरण के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण में उन्हें सुना भी नहीं गया। लिहाजा किराया अधिग्रहण द्वारा पारित आदेश SARFAESI एक्ट 2002 के तहत प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर कम्पनी के बंधक सम्पति का कब्जा प्राप्त करने के अधिकार बाबत किसी भी प्रकार से लागू नहीं होते है। अप्रार्थीगण/ऋणी या किरायेदार को प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर कम्पनी से कोई शिकायत है तो वह, धारा 17(4)(A) के तहत DRT के समक्ष प्रार्थना पत्र के जरिये उठा सकता है। मौजूदा प्रकरण में किरायेदार द्वारा DRT के समक्ष आज दिनांक तक ऐसा कोई प्रार्थना पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। यह मामला प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर कम्पनी को अप्रार्थीगण/ऋणी की बंधक सम्पति का कब्जा दिलाने से सम्बधित है, पुलिस विधिक स्थिति को समझने के लिए तैयार नहीं है। उपरोक्त स्थिति के मध्यनजर ही प्रार्थी कम्पनी द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के समक्ष एस.बी.सिविल रिट पिटीशन नं0 3366/2019 बउनवान आई0आई0एफ0एल0 बनाम एस.पी.पुलिस व अन्य प्रस्तुत की गई जो विचाराधीन है। अभिभाषक प्रार्थी ने आगे कथन किया कि अप्रार्थीगणों ने उसके खाते में देय ऋण राशि मय ब्याज की राशि के भुगतान हेतु उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अर्न्तगत नोटिस प्राप्त करने के बावजूद भी प्रार्थी कम्पनी को जमा नहीं कराया है। अतः उक्त अधिनियम की धारा 14 के अर्न्तगत प्रार्थी बैंक के पक्ष में उक्त रहन रखी सम्पति का अधिनियम के प्रावधान अनुसार कब्जा प्रार्थी कम्पनी को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलवाने का प्रावधान तथा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर बैंच जयपुर के निर्देशानुसार आदेश दिनांक 24.4.2018 की पालना सुनिश्चित कराये जाने के आदेश पारित फरमाये जावे।

हमने अभिभाषक प्रार्थी कम्पनी द्वारा व्यक्त कथनों एवं प्रार्थना पत्र तथ्यों पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजात का अवलोकन किया। प्रार्थी कम्पनी द्वारा उक्त अधिनियम की धारा 13(2) के अर्न्तगत नोटिस जारी करने के पश्चात भी मांग की गई राशि का अप्रार्थीगण द्वारा भुगतान नहीं किया है। हम अभिभाषक प्रार्थी के इन कथनों से सहमत है कि किराया अधिकरण के समक्ष तृतीय पक्षकार द्वारा अप्रार्थीगण ऋणी के विरूद्ध प्रस्तुत प्रार्थना पत्र जिसमें प्रार्थी/सिक्योर क्रेडिटर कम्पनी पक्षकार नहीं है, में दोनो पक्षकारों के राजीनामें के आधार पर पारित आदेश से The Securitisation and reconstruction of financial assets and enforcement of securities interest Act 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शक्तियों के तहत न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट द्वारा पारित आदेश प्रभावित नहीं होते है। अतः उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में एस0बी0सिविल रिट पिटीशन नं0 13698/2019 में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय जयपुर बैंच जयपुर द्वारा पारित आदेश दिनांक 28.8.2019 में दिये गये निर्देशों के तहत प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है। अप्रार्थीगण ऋणी की ओर से प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में आबादी मौहल्ला, हथाई मार्ग, ब्यावर, जिला अजमेर (राज0) स्थित बंधक अचल सम्पत्ति म0नं0 ए0एम0सी0 नं0 2/559/(पुराना) 21(नया), जिसका कुल क्षेत्रफल 98–28 वर्गगज है जिसकी चतुर्थ सीमाएँ निम्न प्रकार हैः– पूर्व में–आम गली 9 फीट 9 इंच, पश्चिम में– खटीकान हथाई इमारत, उत्तर में–आम सडक खटीकान हथाई मार्ग, दक्षिण में–इसी जायदाद का शेष भाग श्री पारसमल जी का जिसको अलग बेचान नामा के जरिये श्रीमती मजू चतर ने खरीद किया है, का भौतिक कब्जा प्रार्थी कम्पनी द्वारा जरिये संबधित पुलिस थाना इमदाद प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। उक्त सम्पति का कब्जा दिलाने हेतु पुलिस अधिकारियों/कर्मचारियों के वेतन भत्तों व यात्रा व्यय आदि का भुगतान नियमों में देय है तो संबंधित कम्पनी द्वारा वहन किया जायेगा। आदेश की प्रति प्रार्थी कम्पनी, पुलिस अधीक्षक, अजमेर को हस्ब कायदा जारी हो।

आदेश आज दिनांक 24.09.2019 को सुनाया गया।

(विश्व मोहन शर्मा)
जिला मजिस्ट्रेट
अजमेर

जिला मजिस्ट्रेट अजमेर

Scanned by CamScanner