न्यायालय सहायक कलक्टर एवं कार्यपालक मजिस्ट्रेट नदबई जिला भरतपुर (राज0)

(पीठासीन अधिकारी श्री मुहम्मद जुनैद आइ0ए0एस0)

प्रकरण स.:–140 / 2021

किस्म मुकदमा :–' प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व 151 जा0दी0

निणर्य दिनांक :–29.11.2021

निर्णय

मुकदमा उनवान :–आदित्य बनाम उदयसिंह बगै0

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व 151 जाब्ता दीवानी के तहत्

प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा की ओर स प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 व 151 जा0 दी0 के तहत् के तहत् इस आशय का प्रस्तुत किया कि जो संक्षिप्त विवरण इस प्रकार हैः–

1. यह कि उक्त उनवानी वाद, वादीगण ने प्रस्तुत किया हैं जिसमें वादीगण ने मिन प्रार्थी के ऋणी श्री उदय सिंह के विरूद्ध अनुतोष चाहते हुये प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है तथा माननीय ने वकील वादीगण को एक पक्षीय आधार पर सुनते हुए एक पक्षीय अन्तरित अस्थायी निषेधाज्ञा वादीगण के पक्ष में अपने क्षेत्राधिकार से परे जाकर दिनॉक 11.10.2021 को प्रदान की थी।
2. यह कि उक्त प्रकरण मे बैंक विपक्षी / प्रतिवादी द्वारा वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के प्रावधानों तहत धारा 13(2) सरफेसाई एक्ट का नोटिस पूर्व में ही प्रार्थी फर्म व गारन्टरों को दिया जा चुका है एवम् उसके पश्चात् धारा 13(4) सिक्योटाईजेशन एक्ट के तहत कार्यवाही प्रारम्भ की जा चुकी है। तथा ऐसी स्थिति में मिन प्रार्थी के विरूद्ध किसी भी प्रकार की कोई अस्थाई निषेधाज्ञा / आदेशात्मक निषेधाज्ञा विधि अनुसार जारी नही की जा सकती है।
3. यह कि प्रार्थी बैंक को इस आदेश की जानकारी होने पर दिनॉक 18.10.2021 को माननीय महोदय के समक्ष आपत्ति एवं प्रतिवेदन विधिक तथ्यो के आधार पर प्रस्तुत किया जिससे सहमत होते हुए आप माननीय महोदय ने अपने स्थगन आदेश दिनॉक 11.10.2021 को खारिज कर दिया ।
4. यह है कि वादीगण द्वारा आपके 18.10.2021 के आदेश [illegible] आर.ए.ए. साहब के यहॉ अपील पारित की गई। जिसमें प्रतिवादी सं. 2 [illegible] बैंक को पक्षकार बनाने के बाबजूद बैंक को बिना सुनवाई का अवसर [illegible] किये व बिना [illegible] आधारो को अवलोकन किये जिन आधारो पर माननीय महोदय ने दिनांक 18.10.2021 [illegible] आदेश दिनॉक

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

2021 निरस्त किया था। माननीय आर.ए.ए. साहब ने यह आदेश दिया गया , अतः आदेश है कि अपील अपीलान्ट आंशिक स्वीकार की जाकर अधिनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनॉक 18.10.2021 निरस्त किये जाते है। तब तक उभयपक्ष विवादित आराजी खसरा न. 1023 /0.22 है0 वाके ग्राम बैलारा तहसील नदबई के रिकॉर्ड एवं मौके की यथास्थिति बनाये रखने के आदेश प्रदान किये जाते है। पक्षकारान अधिनस्थ न्यायालय में दिनॉक 02.11.2021 को वास्ते सुनवाई उपस्थित होवे।

अतः उक्त प्रकरण आपके समक्ष पुनः सुनवाई हेतु लम्बित है।

5. यह है कि जिस सम्पत्ति के सम्बन्ध में वादीगण ने उक्त प्रार्थना पत्र श्रीमान के यहॉ प्रस्तुत किया है। वह सम्पत्ति मिन प्रार्थी के पास बॅधक है। तथा मिन प्रार्थी बैंक ने सम्पत्तियों के बाबत् SARFAESI ACT में कार्यवाही प्रारम्भ कर दी तथा उक्त अधिनियम की धारा 34 के अनुसार वाद कार्यवाही प्रारम्भ हो जाने के पश्चात् कोई भी व्यक्ति सिविल कोर्ट में रिलिफ प्राप्त नही कर सकता है। केवल ऋण वसूली अधिकरण के समक्ष जा सकता है।

यह कि धारा 34 SARFAESI ACT के प्रावधानो के अनुसार –

धारा 34 सिविल न्यायालय को अधिकारिता न हो/ किसी भी सिविल न्यायालय को किसी मामले में सम्बन्ध में वाद या कार्यवाही पर कार्य करने की या कार्यवाही पर कार्य करने की अधिकारिता नही होगी जिसपर ऋण वसूली अधिकरण या अपीलीय अधिकारण को निधारण करने के लिये इस अधिनियम के द्वारा या के अन्तर्गत सशक्त और कोई भी व्यादेश इस अधिनियम के द्वारा या के अन्तर्गत या बैंक और वित्तिय संस्था के बकाया ऋणों की वसूली अधिनियम 1993 के अन्तर्गत प्रदान किसी शक्ति के अनुसरण में की गई या की जाने वाली किसी कार्यवाही के सम्बन्ध में किसी न्यायालय या अन्य प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत नहीं किया जायेगा।

अतः वादी/प्रार्थी के यहां कोई भी दावा प्रस्तुत कर रिलीफ प्राप्त नहीं कर सकता है। क्योंकि श्रीमान् को उक्त वाद का क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार नहीं है।

यह की धारा 35 SARFAESI ACT के प्रावधानों के अनुसारः–

धारा 35– इस अधिनियम के प्रावधानों का अन्य विधियों से सर्वोपरि होना–

इस अधिनियम के प्रावधान तत्समय प्रवृत किसी अन्य विधि में समाविष्ट उसके साथ कुछ भी असंगत होने के बाबजूद या किसी विधि के प्रभाव द्वारा प्रभाव रखने वाला कोई लिखित प्रभाव रखेंगे। उक्त विधि सर्वोपरि विधि है। अतः इस आधार पर श्रीमान् जी उक्त प्रकरण सुनने का क्षेत्राधिकार प्राप्त नहीं है।

उपरोक्त विषयान्तर्गत निवेदन है कि प्रार्थी बैंक द्वारा सरफैसी अधिनियम के समस्त प्रावधानों की पालना करते हुए नियमानुसार पब्लिक मनी की रिकवरी हेतु [illegible] कार्यवाही की जा रही है। परन्तु ऋण खाता मैसर्स आर.एस. ट्रेंडिंग कम्पनी के गारन्टर व परिवारजनों द्वारा आपसी मेलीभगत व सांठ–गांठ करते हुए आपके समक्ष एक वाद प्रस्तुत किया है जिसके तहत माननीय महोदय को झूठे तथ्यों को अवगत करवाकर आपको अंधेरे में रखते हुए आपके क्षेत्राधिकार में वर्णित शक्तियों से परे यथास्थिति बनाये रखने का आदेश अविधिक रूप से पारित करवा लिया है तथा बैंक की विधिसम्मत् कार्यवाही में येन–केन–प्रकारणें बाधा पहुंचाने में आमादा है ताकि

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

नीलामी के संभावित बोलीदाता भ्रमित होकर नीलामी में भाग नहीं ले पायें। इस प्रकरण मे वास्तविक स्थिति निम्नानुसार है–

1 यह है कि प्रश्नगत सम्पत्ति में श्री लाखन सिंह पुत्र श्री सूकाराम जाति जाट निवासी ग्राम लखनपुर तहसील नदबई जिला भरतपुर राज. आराजी खसरा नम्बर–1023 रकवा 0.22 है० के 1/2 हिस्से के खातेदार काश्तकार थे। श्री लाखन सिंह ने उद्योग हेतु भूमि रूपान्तरण अधिकारी , नदबई में आवेदन पत्र प्रस्तुत किया। कार्यालय भूमि रूपान्तरण अधिकारी, नदबई द्वारा सम्परिवर्तन आदेश क्रमांक 285 दिनांक 29.05.1998 से खातेदारी अभिधृति में धारित कृषि भूमि नियम 2007 के नियम 8 (1) (3) के अधीन अकृषि प्रयोजनार्थ अर्थात् उद्योग हेतु (मैसर्स किसान फुड प्रोसेसिंग) हेतु समपरिवर्तन किया गया। उक्त सम्परिवर्तन जायदाद किसी न्यायालय मे विवाद वस्तु नही थी और ना ही उक्त सम्परिवर्तित जायदाद के विरूद्ध न्यायालय द्वारा कोई डिक्री पारित की गई थी। समपरिवर्तित की गई जायदाद का कुल क्षेत्रफल 985 वर्गमीटर है जिसके हदूदर्वा निम्नलिखित प्रकार से है–

वतरफ उत्तर: 74 फुट 6 इंच इस तरफ खेत श्री रामदयाल है।
वतरफ दक्षिण: 25 फुट बाद गोसा 87 फुट 6 इंच इधर सड़क नदबई डहरा है।
वतरफ पूर्व: 25 फुट हल्का गोसा 27 फुट 6 इंच तरफ खेत किशन लाल है।
वरतफ पश्चिम:– 117 फुट इस तरफ जमीन देवेन्द्र कुमार वैश्य है।
कुल क्षेत्रफल भूमि 985 वर्ग मीटर

श्री लाखन सिंह ने उक्त जायदाद को श्री महेश चन्द पुत्र श्री मनोहर लाल एवं श्री ओमप्रकाश पुत्र श्री रघुनाथ प्रसाद को विक्रय कर दिया तथा विक्रयनामा दिनांक 17.11.2004 को निष्पादित किया गया जो क्रम संख्या 2004005823 पर जिल्द संख्या 269 व पृष्ठ संख्या 143 पर उपपंजीयक कार्यालय, नदबई जिला भरतपुर में पंजीबद्ध किया गया। इस प्रकार से श्री महेश चन्द पुत्र श्री मनोहर लाल एवं श्री ओमप्रकाश पुत्र श्री रघुनाथ प्रसाद उक्त जायदाद के स्वामी एवं आधिपत्यधारी हो गये।

श्री महेश चन्द पुत्र श्री मनोहर लाल एवं श्री ओमप्रकाश पुत्र श्री रघुनाथ प्रसाद ने उक्त जायदाद को श्री परसादी लाल जाट को विक्रय कर दिया तथा विक्रय दिनांक 04.07.2007 को निष्पादित किया गया, जो क्रम संख्या 2007002155 पर जिल्द संख्या 330 व पृष्ठ संख्या 93 पर दिनांक 04.07.2007 को उप पंजीयन कार्यालय नदबई में पंजीबद्ध किया गया इस प्रकार से उदयसिंह जाट पुत्र परसादी लाल जाट उक्त जायदाद में स्वामी एवं अधिपत्यधारी हो गये। अतः प्रश्नगत सम्पत्ति हिन्दु परिवार की पैत्रिक आराजी ना होकर उदयसिंह पुत्र परसादी लाल जाट की निजी सम्पत्ति है। महेश चन्द पुत्र मनोहर लाल एवं ओमप्रकाश पुत्र रघुनाथ परसाद द्वारा उदयसिंह जाट पुत्र परसादी जाट के पक्ष में निष्पादित किया गया। विक्रयनामा संलग्न है।

अतः स्पष्ट है उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति वर्ष 1998 से ही अकृषि प्रयोजनार्थ अर्थात् उद्योग हेतु संपरिवर्तित हो गई थी अतः इससे स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति कृषि प्रयोजनार्थ नही है। अतः आपके क्षेत्राधिकार से परे है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

(2) सम्पत्ति के मालिक तथा बैंक के मध्य निष्पादित हुये करार के अन्तर्गत प्रश्नगत सम्पत्ति का बैंक में बंधक किया जाना – श्री उदयसिंह जाट पुत्र परसादी लाल जाट के परिवार जनो द्वारा आपको यह तथ्य गलत रूप से बताया गया है कि उक्त प्रश्नगत सम्पत्ति हिन्दू संयुक्त परिवार की सम्पत्ति है। जबकि वास्तविकता यह है कि सम्पत्ति श्री उदयसिंह जाट की निजी सम्पत्ति है। और इस सम्पत्ति का स्थानान्तरण बैंक के पक्ष में 1 Declaration in the matter of extension mortgage by deposit of Title Deeds 2 Letter of Confirmation of Equitable Mortgage 3 Letter of undertaking दिनाक 07.02.2014 को ही किया जा चुका है। और उदयसिंह जाट पुत्र परसादी लाल जाट द्वारा सम्पत्ति साम्यक बधक बैंक के पक्ष में सृजित कर देने के कारण सम्पत्ति को किसी भी प्रकार से हस्तातरण करने के योग्य नही है। साथ ही 13(2) के नोटिस के पश्चात् बैंक उक्त अधिनियम की धारा 13(13) के प्रावधानो के अनुसार ऋणी बैंक की पूर्व सहमति प्राप्त किये बिना प्रतिभूतित किसी भी आस्थी को विक्री, लीज व अन्य किसी भी प्रकार से अन्तरित करने से वंचित है। व इसका व्यतिकम करने पर ऋणियो के विरूद्ध विधिक कार्यवाही की जा सकती है। अतः ऐसा प्रत्येक स्थान्तरण शून्य है। तथा सरफेसी अधिनियम की धारा 13(4) की दिनांक से उक्त सम्पत्ति 13(4) के प्रावधानो के अनुसार बैंक में निहित हो चुकी है। इसप्रकार उदयसिंह जाट के पास किसी भी तरह से उक्त सम्पत्ति को स्थान्तरित करने के अधिकार नही है। तथा बैंक द्वारा न्यायालय जिला न्यायालय एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर के द्वारा पारित आदेश की पालना में माननीय पुलिस अधिक्षक के द्वारा नियुक्त पुलिस अधिकारियो के द्वारा वास्तविक कब्जा प्राप्त कर बैंक को सुपुर्द किया जा चुका है। तथा बैंक नियमानुसार सम्पत्ति नीलाम कर रकम वसूल करने हेतु पूरी तरह योग्य है।

(3) वित्तिय आस्तियो का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम , 2002 के अन्तर्गत धारा 13(2) के अन्तर्गत कार्यवाही– ऋणी श्री राजेश पाल सिंह पुत्र वीरेन्द्र सिह द्वारा जरिये फर्म मैसर्स आर. एस. ट्रेनिंग कम्पनी पता प्लॉट नं. 314, सी डी ब्लॉक कल्याणपुरा न्यू सांगानेर रोड, जयपुर द्वारा बैंक आफ बडौदा की शाखा एस एफ एस मानसरोवर साउथ एण्ड स्क्वायर मॉल रीको, कांटा के पास, जयपुर से वर्ष 2014 में जरिये ऋण स्वीकृति पत्र.... ऋण खाता 39770400000028 में रूप्ये 8500000 (पिच्यासी लाख रूप्ये मात्र) बडौदा टेण्डर्स लॉन बाबत् ऋण सुविधा प्राप्त की गई थी। उक्त ऋण सुविधा बाबत् उदयसिंह पुत्र परसादीलाल जाट गारंटी प्रदान की गई थी। तथा ऋणी एवं गारटर के द्वारा ऋण से संबंधित दस्तावेजातों को पढकर, सुनकर, समझकर अपने अपने विवके का उपयोग करते हुए हस्ताक्षर किया गया था तथा सम्पत्तियों के बंधक विलेख एवं दृष्टि बंधक विलेख का निष्पादन किया गया था। उक्त ऋण सुविधा के बदले में गारंटर श्री उदय सिंह पुत्र परसादी लाल जाट द्वारा उनके स्वयं के निजी एवं स्वामित्व की ग्राम बलारा [illegible] खेडीदेवीसिंह तहसील नदबई जिला भरतपुर स्थित फैक्ट्री लैण्ड, बिल्डिंग (औद्यो[illegible]) सम्पत्ति को बंधक किया गया था तथा उक्त परिसर पर प्लॉट और मशी[illegible] को दृष्टि बंधक किया गया था। सरफेसी अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार गारंटर को ऋणी की परिभाषा में सम्मिलित माना गया है। यह है कि वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 13 (2) के अन्तर्गत बैंक ऑफ बडौदा के प्राधिकृत अधिकारी ने उक्त ऋण खाता मैसर्स आर. एस. ट्रेडिग कम्पनी ने ऋणी / गारंटर को डिमांड नोटिस 02.07.2019 को जारी किये गये जिसमें ऋणी / गारंटर श्री राजेश पाल सिंह पुत्र वीरेन्द्र सिंह पुत्र परसादी लाल जाट गारंटर को नोटिस में

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

उल्लेखित राशि /बडौदा टैण्डर्स लोन खाता नं. 39770400000028 में रूप्ये 84,97,768.50 दिनांक
28.02.2019 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे का भुगतान, इस
नोटिस की पावती की तारीख से 60 दिनों के भीतर, करने के लिये कहा गया था।

(4) वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम 2002 के अन्तर्गत धारा 13 (4) के अन्तर्गत कार्यवाही :– ऋणियों द्वारा राशि का पुनर्भुगतान करने में असफल रहने पर, प्रतिभूत हित (प्रवर्तन) नियम, 2002 की धारा 8 के साथ पठित अधिनियम की धारा 13 की उपधारा (4) के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए बैंक के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ऋणियों और आम लोगों को नोटिस दिया गया कि अधोहस्ताक्षरी ने उक्त सम्पत्ति का कब्जा वर्ष 2019 माह नवम्बर की तारीख 07 से प्राप्त कर लिया।

इस नोटिस में ऋणियों को विशेष रूप से एवं आम जनता को सावधान किया गया कि इस सम्पत्ति का कब्जा वर्ष 2019 माह नवम्बर की तारीख 07 से प्राप्त कर लिया। इस नोटिस में ऋणियों को विशेष रूप से एवं आम जनता को सावधान किया गया कि इस सम्पत्ति बाबत् कोई संव्यवहार नहीं करे और इस सम्पत्ति के बाबत् किया गया कोई भी संव्यवहार रू. 84977868.50 दिनांक 28.02.2019 तक ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे के बैंक आफ बडौदा के प्रभार का अध्यधीन होगा।

अतः बैंक ऑफ सरफैसी अधिनियम के अन्तर्गत ऋणियों को विभिन्न धाराओं में नोटिस जारी किये गये तथा नियमानुसार विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए सम्पत्ति का कब्जा प्राप्त किया गया।

(5) वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन एवं प्रतिभूमि हित का प्रवर्तन अधिनियम 2002 के अन्तर्गत धारा 14 के तहत प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर द्वारा प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में पारित आदेश :–

माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर के द्वारा बैंक के ऋण खाता मैसर्स आर. एस. ट्रेडिंग कम्पनी प्रो. श्री राजेश पाल सिंह पुत्र श्री वीरेन्द्र सिंह में बैंक में बंधक सम्पत्ति श्री उदयसिंह पुत्र श्री प्रसादी लाल जाट की ग्राम बैलारा, ग्राम पंचायत खेडी देवीसिंह, तहसील नदबई जिला भरतपुर स्थित फैक्ट्री लैण्ड बिल्डिंग (औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित सम्पत्ति) (बैंक में उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार क्षेत्रफल 995 वर्गमीटर) तथा हाइपोथिकेटेड प्लान्ट एण्ड मशीनरी एवं अन्य स्टॉक इत्यादि का कब्जा जरिये पुलिस बैंक को सुपुर्द करवाने के आदेश अन्तर्गत प्रा. पत्र/44/2019 दिनांकित 17.12.2019 प्रदान किये जिसमें निम्न प्रकार से उल्लेख किया गया था कि अतः उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है कि अप्रार्थी द्वारा बैंक से ऋण सुविधा लेते समय उक्त प्राप्त ऋण सुविधा के ऐवज में अप्रार्थी द्वारा ग्राम बैलारा ग्राम पंचायत खेडीदेवीसिंह तहसील नदबई स्थित अपनी अचल सम्पत्ति इण्डस्ट्रीयल भूमि, 985 वर्ग मीटर, (जिसके उत्तर में कृषि भूमि श्री रामदयाल, दक्षिण में रोड, पश्चिम में–कृषि भूमि श्री किशनलाल एवं पूर्व में – भूमि श्री [illegible] है) एवं उसमें स्थापित प्लान्ट मशीनरी को प्रार्थी बैंक के हक में बंधक किया था व बंधक विलेख निष्प[illegible] किये थे उसका भोतिक कब्जा लेने हेतु प्रार्थी बैंक को जरिये प्रतिनिधि अधिकृत किया जाता है [illegible] की प्रति जिला पुलिस

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

अधीक्षक भरतपुर को इस निर्देश के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध कराई जावे।

(6) प्रश्नगत सम्पत्ति के संबंध में माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर द्वारा पारित आदेश की अनुपालना में माननीय पुलिस अधीक्षक महोदय, भरतपुर द्वारा पारित आदेश

उक्त आदेश की पालना में माननीय पुलिस अधीक्षक महोदय, भरतपुर के पत्र क्रमांक 4158–61 दिनांकित 27.07.2021 के अनुसार उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा बैंक के अधिकारियों / कर्मचारियों द्वारा लेने व इससे संबंधित अन्य कोई दस्तावेज प्रार्थी बैंक को संभालने सुपुर्द हेतु थानाधिकारी पुलिस थाना नदबई व संचित निरीक्षक पुलिस लाईन भरतपुर की आंकलन रिपोर्ट के अनुसार दिनांक 30.07.2021 को पुलिस इमदाद पुलिस लाइन भरतपुर से उपलब्ध करवाने हेतु आदेशित किया गया था तथा इस आदेश की पालना में नियुक्त पुलिस अधिकारियों द्वारा बन्धक सम्पत्ति श्री उदय सिंह पुत्र श्री प्रसादी लाल जाट की ग्राम बैलारा ग्राम पंचायत खेडी देवीसिंह तहसील नदबई जिला भरतपुर स्थित फैक्ट्री लैण्ड बिल्डिंग (औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित सम्पत्ति)(बैंक में उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार क्षेत्रफल 985 वर्गमीटर) तथा हाइपोथिकेटेड प्लान्ट एण्ड मशीनरी एवं अन्य स्टॉक इत्यादि का कब्जा बैंक को सुपुर्द किया जा चुका है एवं वर्तमान में उपरोक्त सम्पत्ति की नीलामी की कार्यवाही बाबत् माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर के द्वारा पारित आदेश पर किसी भी सक्षम न्यायालय का कोई स्थगन आदेश प्रभावी नहीं है। उक्त बंधक सम्पत्ति की दिनांक 22.10.2021 को नीलामी प्रस्तावित थी तथा कई बोलीदाता इस सम्पत्ति को खरीदने हेतु इच्छुक थे परन्तु आपके स्थगन आदेश का वादीगण एवं बैंक के ऋणी द्वारा प्रचार करने के कारण क्रेता भ्रमित होकर उक्त सम्पत्ति को क्रय करने हेतु सामने नहीं आये और क्षेत्राधिकारिता से परे स्थगन आदेश पारित होने के कारण सम्पत्ति की नीलामी नहीं हो पाई।

(7) वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन एवं प्रतिभूति हित का प्रवर्तन अधिनियम 2002 के अन्तर्गत धारा 34 का प्रभाव :–

सरफैसी अधिनियम में निम्न प्रावधान है :–

34. किसी भी सिविल कोर्ट के पास किसी भी मामले के सम्बन्ध किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार करने का क्षेत्राधिकार नही होगा जिसे निर्धारण करने के लिए ऋण वसूली प्राधिकरण या अपीलीय प्राधिकरण को सरफेसी अधिनियिम के द्वारा या इसके तहत अधिकार दिया गया है। और किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश नही दिया जायेगा।

अतः उपरोक्त आधारो एवं माननीय सर्वोच्च न्यायालय विभिन्न न्याय निर्णयों एवं सरफेसी अधिनियम की धारा 34 सपठित धारा 17 के आधार पर पारित उपरोक्त आदेश दिनांक 11.10.2021 क्रम सं. 146/2021 को क्षेत्राधिकार से बाहर होने के कारण निरस्त करने की कृपा करे ताकि बैंक की बंधक सम्पत्ति की नीलामी कार्यवाही सफलतापूर्वक सुचारू रूप से सम्पन्न एवं सुनिश्चित हो सके।

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

इस संबंध प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 के साथ निम्नांकित दस्तावेजात पेश किये गये।

1. श्री उदयसिंह जाट पुत्र परसादी लाल जाट के पक्ष में निष्पादित किया गया विक्रय नामा तथा संपरिवर्तित आदेश 285 दिनॉक 29.05.1998 की फोटो प्रति ।
2. श्री उदयसिंह जाट द्वारा बैंक में प्रस्तुत किया गया शपथ पत्र में घोषणा पत्र की प्रति तथा सम्पत्ति को बैंक में बंधक किये जाने के बाबत्
3. सरफेसी अधिनियम के अन्तर्गत धारा 13(4) के नोटिस की प्रति ।
4. माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर के आदेश के अन्तर्गत आदेश 7 प्रार्थना पत्र / 44 /2019 दिनाँक 17.12.2019 की प्रति।
5. कार्यालय पुलिस अधिक्षक भरतपुर के आदेश पत्र कमांक 4158–61 दिनॉक 27.07.2021
6. सरफेसी अधिनियम धारा 34 एवं 17 की फोटो प्रतियॉ ।

प्रतिवादीगण/अप्रार्थीगण द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश नियम 11 जा0 दीवानी के तहत् जबाब अप्रार्थीगण /वादीगण द्वारा इस आशय का पेश किया कि जो इस प्रकार है–

1. यह है कि मद सं. 1 प्रार्थना पत्र जिस प्रकार वर्णित की गई है। स्वीकार नही है। दिनांक 11.10.2021 को आदेश क्षेत्राधिकार से बाहर जाकर पारित नही किया है।
2. यह है प्रार्थना पत्र की मद सं. 2 स्वीकार नही है। दावा वादीगण के द्वारा अपने पिता के विरूद्ध हक व हकूक को प्राप्त करने के लिए प्रस्तुत किया हैं।
3. यह है कि मद सं. 3 प्रार्थना पत्र स्वीकार नही हैं न्यायालय हाजा के द्वारा दिनांक 11.102021 को दिया स्थगन आदेश खारिज किया था जिसकी अपील राजस्व आधिकारी भरतपुर को करने पर उक्त न्यायालय द्वारा दिनांक 21.10.2021 को अपील वादीगण आंशिक स्वीकार करते हुये न्यायालय हाजा का आदेश दिनांक 18.10.2021 को निरस्त कर विवादित आराजी नम्बर 1023/0.22 हैक्टे वाके ग्राम बैलारा तहसील नदबई जिला भरतपुर के रिकॉर्ड एवं मौके की परस्थिति बनाये रख्ने के आदेश प्रदान किये है।
4. यह कि मद सं. 4 प्रार्थना पत्र स्वीकार है।
5. यह कि मद सं. 5 प्रार्थना पत्र स्वीकार नही हैं वादीगण विवादित आराजी से पैत्रिक होने के आधार पर अपना हक मांगने हेतु दावा प्रस्तुत किया है। तीसरा हक जो प्रतिवादी सं. 1 का रहता है। वही बैंक ऋण वसूली कर सकती है। [illegible] भूमि का [illegible] सकती। [illegible] नहीं चाह रहे है। धारा
6. यह कि मद सं. 4 प्रार्थना पत्र स्वीकार नहीं है। वादीगण बैंक [illegible] 34 के प्रावधान के दावे पर लागू नही होते है।
7. यह है कि मद संख्या 5 प्रार्थना पत्र स्वीकार नहीं है। धारा 35 [illegible] प्रावधान वादीगण पर लागू नही होते हे।

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

8 यह कि मद सं 6 प्रार्थना पत्र स्वीकार नही हैं एवं मद संख्या 8 के क्लॉज (1) लगायत (9) स्वीकार नही है क्योंकि विवादित आराजी हिन्दू संयुक्त परिवार की पैत्रिक आराजी से कय कियाग गया है। जो प्रतिवादी के नाम खातेदारी में अंकित थी जिस पर वादीगण का जन्म से ही अधिकार हासिल होता है। इसलिए प्रतिवादी के द्वारा बैंक से ऋण लिया है। वह अवैध रूप से लिया है वह अवैध रूप से लिया है। प्रतिवादी केवल अपने हिस्से तक ही बैंक में रहन रख सकता है। इसलिए वादीगण के हिस्से की आराजी को प्रतिवादी को रहन रखने का आधिकार नही था। इसलिए वादीगण के द्वारा विवादित आराजी में अपने हिस्से तक दावा प्रस्तुत किया है। वादीगण के हित निर्धारित होने के बाद जो शेष आराजी बचती हैं और जो हिस्सा प्रतिवादी का रहता हैं वही बैंक ऋण वसूली कर सकती है। वादीगण बैंक से कोई रिलीफ नहीं चाहते है। वादीगण प्रतिवादीगण से रिलीफ चाहते है। जब तक वादीगण के हित निर्धारित नहीं हो जाते है। तब तक बैंक को वादीगण की पैत्रिक आराजी को कुर्क करने का अधिकार हांसिल नहीं है।

9 यह है कि दावा वादीगण द्वारा पैत्रिक आराजी होने के कारण अपने पिता के विरूद्ध संयुक्त हिन्दू परिवार की अविभाजित सम्पत्ति होने के कारण पिता के जीवनकाल में मुताविक कानून प्रस्तुत किया हैं दावा में जबाब दावा आने पर तनकीयात कायम की जाकर ही खारिज किया जा सकता है। क्योकि सभी आपत्तियॉ जबाब दावे में ही ली जा सकती है। बिना जबाब दावा के प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0 दी. मैन्टेनेविल नहीं होने से खारिज योग्य हैं क्योकि बैंक ऑफ बडौदा द्वारा अभी जबाब दावा प्रस्तुत नही किया है। जबकि सारे कथन जबाब दावे में लिए जाकर तनकीयात कायम की जाकर अगर कोई कानूनी तनकी बनती है। तो उस पर निर्णय लिया जा सकता है बिना जबाब दावा के प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0 दी0 पेश रफत न होने से काबिल खारिजी के है।

10 यह कि बैंक ऑफ बडौदरा उक्त प्रकरण में पक्षकार नहीं बने है बिना पक्षकार बने प्रार्थना पत्र पेश करने का अधिकार हासिल नहीं है।

अतः प्रार्थना पत्र प्रार्थना पत्र आदेश 7 नियम 11 जा0 दी0 इस स्टेज पर खारिज होने योग्य होने से खारिज फरमायी जावे।

हमने विद्वान अधिवक्ताओ की बहस प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 जा0 दी0 के तहत बहस सुनी गई । पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजातो का अवलोकन किया गया तो पाया कि प्रार्थी द्वारा दावा अन्तर्गत धारा 88, 89 ,188 आर0टी0ए0 के तहत पेश किया जाकर अपने हक व हकूको की खातेदारी की घोषणा चाही गई है। प्रार्थी / वादी द्वारा प्रस्तुत नकल जमाबंदी सम्वत् 2073–2076 पेश की गई जिसमें विवादित आराजी खसरा नं. 1023 रकवा 0.22 वाके ग्राम बैलारा पर स्थित है। जिसमें उदयसिंह पुत्र परसादी हिस्सा 1/2 जाति जाट साकिन नदबई खातेदार एवं मैसर्स किसान फूड प्रोसेसिंग उद्योग हिस्सा 197/440 बैलारा खातेदार तथा लखनसिंह पुत्र सूखा राम हिस्सा 23/440 जाति जाट साकिन लखनपुर दर्ज रिकॉर्ड है। जो प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत [illegible] साबित है। लाखनसिंह पुत्र सूखा जाति जाट निवासी लखनपुर द्वारा [illegible] नं. 1023 रकवा 0.22 हैक्टे. के 1/2 हिस्से के खातेदार काश्तकार से लाखनसिंह ने उ[illegible] हेतु भूमि रूपान्तरण आधिकारी

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P.P.
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

दबई मे आवेदन प्रस्तुत किया जिस पर कार्यालय द्वारा भूमि रूपान्तरण अधिकारी नदबई द्वारा उक्त विवादित भूमि को संपरिवर्तित किया गया संपरिवर्तित आदेश क्रमांक 285 दिनॉक 29.05.1998 से खातेदारी अभिधृति में में धारित कृषि भूमि नियम 2007 के नियम 8 (1)(3) के अधीन अकृषि प्रयोजनार्थ अर्थात उद्योग हेतु संपरिवर्तित किया गया जिसका अंकन जमाबंदी में मैसर्स किसान फूड प्रोसेसिंग के नाम दर्ज रिकार्ड है। जो अप्रार्थी के द्वारा प्रस्तुत द्वारा प्रस्तुत भूमि रूपान्तरण आदेश से साबित है। तथा लाखनसिंह ने महेशचन्द पुत्र मनोहर लाल एवं ओमप्रकाश पुत्र रघुनाथ प्रसाद को विक्रय कर दिया जो विक्रयनामा दिनॉक 04.07.2007 को संपादित किया गया जिसकी प्रति भी पेश की गई महेश चन्द पुत्र मनोहर लाल द्वारा एवं ओमप्रकाश ने उक्त जायदाद को उदयसिंह पुत्र परसादी लाल को दिनॉक 04.07.200 को विक्रय कर दिया इस प्रकार से उदयसिंह पुत्र परसादी लाल उक्त जायदाद के स्वामी एवं अधिपात्यधारी हो गये। जो जमाबंदी अनुसार दर्ज रिकॉर्ड हैं प्रार्थी द्वारा पैत्रिक सम्पति का किसी प्रकार को कोई दस्तावेजात भी पेश नही किया गये जिससे साबित होता हो कि उक्त भूमि पेत्रिक सम्पति की आराजी है इस प्रकार प्रश्नगत संपत्ति संयुक्त हिन्दू परिवार की पैत्रिक आराजी न होकर उदयसिंह पुत्र परसादी लाल जाट की निजी सम्पत्ति है। अतः स्पष्ट है कि प्रश्नगत सम्पत्ति अकृषि प्रयोजनार्थ अर्थात उद्योग हेतु संपरिवर्तित हो गई थी। प्रश्नगत भूमि उदयसिंह पुत्र परसादी लाल द्वारा बैंक के पक्ष में साम्यिक बंधक पत्र दिनॉक 07.02.2014 को किया गया जो कि बैंक ऑफ बडौदा शाखा एसएफएस मानसरोवर साउथ एण्ड स्क्वायर मॉल, रीको कांटा के पास जयपुर से वर्ष 2014 में जरिये ऋण स्वीकृत पत्र दिनॉक 29.01.2014 को 85 लाख रूपये बडौदा ट्रेडर्स बाबत ऋण सु विधा प्राप्त की थी उक्त ऋण सुविधा वाबत् उदयसिंह पुत्र परसादी लाल जाट द्वारा गारंटी प्रदान कि गई थी। उक्त ऋण सुविधा के बदले में गारन्टर उदयसिंह पुत्र परसादी लाल जाट द्वारा साम्यिक बंधक बैंक में सृजित कर देने के कारण सम्पत्ति को किसी भी प्रकार से हस्तांरित करने योग्य नही है। साथ ही 13(2) बैंक द्वारा नोटिस जारी करने के पश्चात् भी बैंक उक्त अधिनियम की धारा 13(13) के प्रावधानो के अनुसार ऋणी बैंक की पूर्व सहमति प्राप्त कियेबिना प्रतिभूतित किसी भी अस्तिी को विक्री लीज व अन्य किसी प्रकार से अन्तरित करने से वंचित है। इसका व्यतिक्रम करने पर ऋणियो के विरूद्ध विधिक कार्यवाही की जा सकती है। उदयसिंह जाट के पास किसी भी तरह से उक्त सम्पत्ति को हस्तांरित करने का अधिकार नही है। तथा बैंक द्वारा माननीय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर द्वारा पारित आदेश की पालना में माननीय पुलिस अधिक्षक भरतपुर द्वारा नियुक्त पुलिस अधिकारियो के द्वारा वास्तविक कब्जा प्राप्त कर बैंक को सुपुर्द किये जाने के निर्णय व आदेश भी पारित किये गये है। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजातो से साबित है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

इस प्रकार प्रार्थी / वादीगण प्राकृतिक संरक्षण माता श्रीमति धीरज चौधरी पत्नि उदयसिंह जाति जाट निवासी हाल स्टेशन रोड कटरा नदबई द्वारा विवादित आराजीयात की पूर्ण रूप से जानकारी होने पर भी न्यायालय को घुमराह किया जाकर दिनॉक 11.10.2021 को एक तरफा में स्थगन आदेश प्राप्त किया गया था। तथा प्रार्थी बैंक ऑफ बडोदा एसएफएस मानसरोवर शाखा जयपुर द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेज पेश किये गये जिसके आधार पर न्यायालय द्वारा दिनॉक 03.11.2021 को एक तरफा में जारी की गई स्थगन आदेश को खारिज किया गया जिसकी अपील अप्रार्थी / वादीगण द्वारा माननीय राजस्व अपील अधिकारी भरतपुर के यहॉं पेश की गई जिसमें माननीय न्यायालय आर.ए.ए. भरतपुर द्वारा अपील अपीलान्ट आंशिक स्वीकार की जाकर अधीनस्थ न्यायालय का अपीलाधीन आदेश दिनॉक 18.10.2021 निरस्त किये गये तथा विवादित आराजीयात की मौके एवं रिकॉर्ड की यथास्थिति बनाये रखने आदेश प्रदान किये गये साथ ही प्रकरण को अधिकतक 30 दिवस में निस्तारण करने आदेश प्रदान किये गये।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर प्रार्थी बैंक ऑफ बडौदा एसएफएस मानसरोवर शाखा जयपुर द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजात के अवलोकन से साबित है कि उपरोक्त विवादित आराजीयात खसरा नं0 1023 रकवा 0.22 हैक्ट0 वाके ग्राम बैलारा तहसील नदबई पर स्थित है। चूंकि उक्त विवादित आराजीयात बैंक ऑफ बडौदा एस एफ एस मानसरोवर शाखा जयपुर से ऋण प्राप्त कर रहन रखी गई जिसकी गारंटर उदयसिंह पुत्र परसादी लाल जाट द्वारा प्रदान की गई तथा उक्त ऋण सुविधा के बदले में गारंटर उदयसिंह द्वारा साम्यक बंधक बैंक में सृजित कर दी गई जिस पर बैंक द्वारा सरफेसी एक्ट के तहत ऋण चुकता किये जाने हेतु नोटिस भी जारी किये गये एवं प्रश्नगत भूमि के संबंध में माननीय न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट भरतपुर के द्वारा पारित आदेश की पालना में माननीय पुलिस अधीक्षक भरतपुर द्वारा नियुक्त पुलिस अधिकारियों के द्वारा सम्पत्ति का वास्तविक कब्जा प्राप्त कर बैंक को सुपुर्द भी किया जा चुका है इस प्रकार उक्त विवादित आराजीयात सरफेसी अधिनियम के प्रावधान अनुसार गारंटर को ऋणी की परिभाषा में माना गया है। तथा बैंक एण्ड फायनेन्सियल इंस्टीट्यूशन एक्ट 1993 (1993 का 51) के अनुसार उक्त विवादित आराजीयात् के संबंध में किसी भी सिविल कोर्ट के पास किसी भी मामले के संबंध में किसी भी मुकदमे या कार्यवाही पर विचार करने का अधिकार क्षेत्र नहीं होगा, जिसे निर्धारित करने के लिये ऋण वसूली प्राधिकरण या अपीलीय प्राधिकरण को सरफैसी अधिनियम द्वारा या इसके तहत अधिकार दिया गया है और किसी भी अदालत या अन्य प्राधिकरण द्वारा कोई आदेश नहीं दिया जावेगा। इस प्रकार उक्त विवादित प्रकरण की सुनवाई का क्षेत्र अधिकार ऋण वसूली प्राधिकरण का है। इस प्रकार प्रार्थी / वादीगण [illegible] द्वारा प्रकरण की पूर्ण रूप से जानकारी होने पर भी न्यायालय के समक्ष सही तथ्य पेश न कर [illegible] को गुमराह किया गया तथा प्रार्थी / वादीगण द्वारा पैत्रिक आराजी संबंधी किसी [illegible] प्रकार दस्तावेजात भी पेश नही

Signature Not Verified
Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested

किये गये । जिससे साबित होता हो कि वादीगण की उक्त पैत्रिक सम्पत्ति है। सरफेसी अधिनियम के तहत् प्रावधानो के अनुसार उक्त वाद का क्षेत्राधिकार व श्रवणाधिकार नही है तथा प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 7 नियम 11(d) अधिकार से बाहर वाद प्रस्तुत किया गया है जो न्यायालय अधिकार के पास नही है।

अतः प्रार्थी का प्रार्थना पत्र अन्तर्गत आदेश 7 नियम 11 के तहत् स्वीकार किया जाकर वाद वादीगण खारिज किया जाता है। तथा वादीगण के खिलाफ 5000/(पॉच हजार रूपये) की कॉस्ट लगाई जाती है। तहसीलदार नदबई को आदेश है कि प्रार्थीगण /वादीगण से कॉस्ट की राशि नियमानुसार रिकवर राजकोष में जमा करावे।

निर्णय आज दिनांक 29.11.2021 को खुले न्यायालय इजलाश में लिखाया जाकर सुनाया गया पत्रावली फैसल शुमार होकर दाखिल दफ्तर हो ।

मुहम्मद जुनैद(आई.ए.एस.)
सहायक कलक्टर एवं कार्यपालक
मजिस्ट्रेट नदबई (भरतपुर)

Signature Not Verified

Digitally signed by Muhammad Junaid P P
Date: 2022.01.05 10:24:02 IST
Reason: SelfAttested