न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, कोटपूतली बहरोड़

पीठासीन अधिकारी कल्पना अग्रवाल आई.ए.एस
प्रकरण संख्या 13/2024 (धारा 14 सिक्योरिटाईजेशन)

1. बजाज हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड जरिये प्राधिकृत अधिकारी मुकेश मेघवंशी जिसका पंजीकृत कार्यालय मुम्बई–पुणे रोड, अकुर्दी, पुणे, महाराष्ट्र–411035 तथा शाखा कार्यालय–तीसरी मंजिल लैन्ड मार्क टॉवर, जय क्लब, सी–स्कीम, जयपुर–302001 (राज.) में स्थित व कार्यरत है।

.............प्रार्थी कम्पनी/सिक्योर क्रेडियर

बनाम

1. जितेन्द्र पाल सिंह खुराना, पता सुभाष, पावटा, कोटपूतली–बहरोड़, राजस्थान 303108
2. नरेन्द्र सिंह खुराना, पता 615–2, सबे के सामने, पावटा कोटपुतली–बहरोड़ राजस्थान 303108
अन्य पता :–
नरेन्द्र सिंह खुराना, पता–शॉप संख्या 5, भगवती कॉम्पलेकस, पटटा संख्या 22, भगवती कॉम्लेक्स, ग्राम पावटा, कोटपूतली–बहरोड़ राजस्थान 303108

.... (ऋणी/सहऋणी)

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा–14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रीकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेंसियल एसेट एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्युरिटी इन्टरेस्ट ऐक्ट – 2002

उपस्थितः–सुधीर कुमार शर्मा अधिवक्ता प्रार्थी वित्तीय संस्था की ओर से।

आदेश दिनांक 14.06.2024

1. संक्षेप में प्रकरण के तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी कम्पनी एक गैर बैंकिंग वित्तिय संस्थान हैं, जो रिजर्व कम्पनी ऑफ इण्डिया एवं नेशनल हाउसिंग बोर्ड के नियमों के अर्न्तगत सरफैसी अधिनियम 2002 के अन्तर्गत कार्यवाहियॉ करने के लिए अधिकृत हैं। जिसे उक्त प्रार्थना पत्र में प्रार्थी के रूप में प्रस्तुत एवं उद्बोधित किया गया हैं। प्रार्थी कम्पनी की तरफ से अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री मुकेश मेघवंशी को न्यायालय एवं अर्द्ध–न्यायालय, सरकारी एवं गैर सरकारी में समस्त विधिक कार्यवाहियॉ करने के लिए जरिये बोर्ड प्रस्ताव से अधिकृत किया गया हैं। प्रार्थी कम्पनी से अप्रार्थी/ऋणी ने लोन फैसिलिटी से खाता संख्या H6Y7HLP0110887 में 18,86,078/– रूपये (अक्षरे अट्ठारह लाख छियासी हजार अट्ठतहर रूपये मात्र) एवं खाता संख्या H6Y7LPT0119682 में 7,90,622/– रूपये (अक्षरे सात लाख नब्बे हजार छःसौ बाईस रूपये मात्र) में लोन के बाबत प्राप्त किए तथा अप्रार्थी/ऋणी ने उक्त ऋण सुविधा के एवज में बंधक विलेख को निष्पादित कर अचल सम्पति दुकान संख्या 5ए, भगवती कॉम्प्लेक्स, पट्टा संख्या 22 ग्राम पावटा, जिला कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान में स्थित है, को प्रार्थी कम्पनी के हक में बंधक किया था। अप्रार्थी/ऋणी द्वारा प्रार्थी वित्तीय संस्था को नियमानुसार ऋण भुगतान ना करने पर कम्पनी के द्वारा नियमानुसार दिनांक 06.03..2023 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) वर्गीकृत कर दिया गया था। उक्त ऋण खाता को एन.पी.ए घोषित होने के कारण एक्ट की धारा 13(2) के अंतर्गत प्रार्थी कम्पनी ने ऋणी/अप्रार्थी एवं सहऋणी को दिनांक 18.04.2023 एवं रजि0 दिनांक 19.04.2023 के रजिस्टर्ड नोटिस भिजवाये गये, अप्रार्थीगण को प्रेषित नोटिस प्राप्त हो गया उक्त नोटिस की जानकारी अप्रार्थीगण को उनके ज्ञात पते पर हो चुकी थी। परन्तु अप्रार्थीगण ने नोटिस की मियाद निकलने के पश्चात भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई। तत्पश्चात प्रार्थी कम्पनी ने दो स्थानीय अखबार बिजनेस स्टैण्डर्ड नई दिल्ली (अंग्रेजी) एवं बिजनेस स्टैण्डर्ड नई दिल्ली (हिन्दी) संस्करण में 13 (2) सरफेसी अधिनियम 2002 के नोटिस का प्रकाशन दिनांक 29.04.2023 को भी करवाया जो कि अप्रार्थीगण को उक्त प्रकाशन से प्राप्त हो जाने पर भी अप्रार्थीगण ने नोटिस की मियाद निकलने के पश्चात भी आज प्रार्थना पत्र दायरी तक अप्रार्थीगण द्वारा सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई गई एव ना ही बन्धकशुदा सम्पत्ति का सम्पूर्ण वास्तविक कब्जा प्रार्थी कम्पनी को दिया गया। अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी कम्पानी को सम्पूर्ण बकाया राशि या सम्पत्ति कब्जा प्रदान नहीं किया गया, जिस पर बन्धक सम्पत्ति का वास्तविक एवं भौतिक कब्जा प्राप्त करना आवश्यक हुआ है। प्रार्थी

जिला कलक्टर
कोटपूतली–बहरोड़

कम्पनी को उपरोक्त नोटिस के अनुसार 60 दिन के अन्दर–अन्दर ऋण राशि लोन खाता संख्या H6Y7HLP0110887 में 18,86,078/– रूपये (अक्षरे अट्ठारह लाख छियासी हजार अट्ठतहर रूपये मात्र) एवं खाता संख्या H6Y7LPT0119682 में 7,90,622/– रूपये (अक्षरे सात लाख नब्बे हजार छःसौ बाईस रूपये मात्र) का बकाया राशि रूपये 23,34,108/– (तैईस लाख चौतीस हजार एक सौ आठ रूपये) दिनांक 07.04.2023 तक ब्याज शामिल करतें हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्ये खर्च पृथक से जमा कराना हैं, परन्तु ऋणी एवं सहऋणी ने उपरोक्त नोटिस के अनुसार सम्पूर्ण ऋण राशि जमा नहीं करवाई, के कारण एक्ट के प्रावधानों के अनुसार कब्जे व नीलामी की कार्यवाही करना आवश्यक हो गया है। उक्त अधिनियम की धारा 14 के अन्तर्गत प्रतिभूत आस्ति को अपने कब्जे या नियन्त्रण में लेकर प्रतिभूति लेनदार (कम्पनी) को सुपुर्द करने का अधिकार प्राप्त है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया कि उक्त प्रार्थना पत्र को स्वीकार कर प्रार्थना पत्र में वर्णित सम्पत्ति का कब्जा उक्त एक्ट की धारा 14 के अनुसार ऋणी/सह–ऋणी से प्रार्थी कम्पनी को दिलाने के आदेश फरमाये जावें।

2. प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर दर्ज रजिस्टर किया गया। प्रार्थी वित्तीय संस्था के सुयोग्य अधिवक्ता को गौर से सुना गया। पत्रावली एवं प्रस्तुत दस्तावेजों का भलीभांति अवलोकन किया गया।

3. पत्रावली के अवलोकन से स्पष्ट है कि प्रार्थी वित्तीय संस्थान ने अप्रार्थीगणों को ऋण खाता संख्या H6Y7HLP0110887 में 18,86,078/– रूपये (अक्षरे अट्ठारह लाख छियासी हजार अट्ठतहर रूपये मात्र) एवं खाता संख्या H6Y7LPT0119682 में 7,90,622/– रूपये (अक्षरे सात लाख नब्बे हजार छःसौ बाईस रूपये मात्र) को स्वीकृत कर ऋण दिया है, जिसकी प्रतिभूति जमानत के रूप में अप्रार्थीगण ने उपरोक्त वर्णित सम्पत्ति बन्धक के रूप में प्रार्थी वित्तीय संस्था के पास गिरवी रखी है। अप्रार्थीगण का ऋण खाता एन पी ए घोषित होने से नियमानुसार ऋण वसूली के लिए बकाया ऋण राशि मय ब्याज कुल रूपये 23,34,108/– (तैईस लाख चौतीस हजार एक सौ आठ रूपये) जमा कराने हेतु अप्रार्थीगण को दिनांक 18.04.2023 को अधिनियम की धारा 13 (2) के अधीन नोटिस जारी किया गया। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त नोटिस का वित्तीय संस्था को कोई जवाब नही दिया गया और अप्रार्थीगण द्वारा वित्तीय संस्था को बकाया ऋण राशि का भुगतान भी नही किया गया है। प्रकरण में वसूली योग्य बकाया राशि एक लाख रूपये से अधिक होने एवं 20 प्रतिशत से अधिक राशि बकाया होने से अधिनियम के प्रावधानों के तहत वित्तीय संस्था बन्धक रखी गई सम्पत्ति को कब्जा प्राप्त करने का अधिकारी है एवं अधिनियम की धारा 14 के तहत वित्तीय संस्था के पक्ष में बन्धक रखी गई सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाये जाने का स्पष्ट प्रावधान है। प्रार्थी वित्तीय संस्था के प्राधिकृत अधिकारी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर दिया गया है

4. अतः The application under section 14 of The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 में प्रदत्त शाक्तियों के तहत प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी वित्तीय संस्था के पक्ष में अप्रार्थी जितेन्द्र पाल सिंह खुराना, पता सुभाष, पावटा, कोटपूतली–बहरोड़, राजस्थान 303108, नरेन्द्र सिंह खुराना, पता 615–2, सबे के सामने, पावटा कोटपुतली–बहरोड़ राजस्थान 303108 अन्य पता :– नरेन्द्र सिंह खुराना, पता–शॉप संख्या 5, भगवती कॉम्पलेकस, पटटा संख्या 22, भगवती कॉम्लेक्स, ग्राम पावटा, कोटपूतली–बहरोड़ राजस्थान 303108 के स्वामित्व की अचल सम्पति दुकान संख्या 5ए, भगवती कॉम्लेक्स, पट्टा संख्या 22 ग्राम पावटा, जिला कोटपूतली बहरोड़ राजस्थान का भौतिक रूप से कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था द्वारा जरिये सम्बन्धित पुलिस थाना प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते हैं।

5. आदेश की प्रति संबंधित पुलिस अधीक्षक कोटपूतली–बहरोड़ को भेज कर लिखा जावे कि उक्त सम्पत्ति का कब्जा प्रार्थी वित्तीय संस्था को प्राप्त करने में सहयोग कर वित्तीय संस्था को दिलाने हेतु संबंधित थानाधिकारी को निर्देशित करे एवं पालना रिपोर्ट भिजवाने हेतु पाबन्द करें।

6. आदेश की प्रति हस्ब कायदा जारी हो। पत्रावली नम्बर से कम होकर दाखिल दफ्तर हो।

7. आदेश आज दिनांक 14.06.2024 को सरे इजलास सुनाया गया।

(कल्पना अग्रवाल)
जिला मजिस्ट्रेट
कोटपूतली–बहरोड़