न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

प्रकरण संख्याः— 09/2024

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
1 एयू स्मॉल फाइनेन्स बैंक लिमिटेड (पूर्व नाम एयू फाईनेन्सर्स (इण्डिया) लि.) क्षेत्रीय कार्यालय तीसरी मंजिल, सुन्दर विला, वोडाफोन स्टोर के उपर, रेजीडेन्सी रोड, जोधपुर 342001 राजस्थान		1. श्री जसराज पुत्र श्री सतूराम निवासी नाईयो का बास, आउ, तहसील ओसिया (वर्तमान आउ) जिला जोधपुर (वर्तमान फलौदी) द्वितीय पताः— श्री जसराज आवासीय सम्पति अवस्थित ग्राम पंचायत वार्ड नंबर 2, नाईयों का बास, आउ, फलौदी 2. श्रीमति मनीषा निवासी नाईयो का बास , आउ फलौदी

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14, वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम, 2002

दिनांक :— 29/5/24

उपस्थितिः—

1. श्री चन्द्र सिंह राठौड़ अधिवक्ता (प्रार्थीपक्ष)

आदेश

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

1. प्रार्थी की ओर से यह प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14, वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनगर्ठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम , 2002 के तहत अप्रार्थीगण श्री जसराज पुत्र श्री सतूराम व अन्य के विरूद्व पेश हुआ।

2. प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी बैंक/वित्तीय कम्पनी के द्वारा अप्रार्थीगण को कुल राशि रूपये 4,30,000/—(अक्षरे चार लाख तीस हजार रूपये) मोर्टगेज ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गई तथा पुनर्भुगतान हेतु अप्रार्थीगण श्री जसराज मारगेज आवासीय सम्पति अवस्थित ग्राम पंचायत वार्ड नम्बर 2, नाईयों का बास, आउ, फलौदी जिला जोधपुर (वर्तमान फलौदी) जिसके उत्तर में पुखराज पुत्र पुनाराम का मकान, दक्षिण में रास्ता व चौक 30 फीट से कम चौड़ा, पूर्व में कालुराम पुत्र पुनाराम का भूखण्ड एवं पश्चिम में

रूपाराम नाई के वंशज भवरलाल, राजेन्द्र का भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल 119.19 वर्गगज प्रार्थी बैंक/कम्पनी के पक्ष में रहन/हाईपोथिकेशन कर दिया। अप्रार्थीगण द्वारा नियमित रूप से प्रार्थी बैंक/कम्पनी को ऋण का भुगतान करने में असफल रहने पर प्रार्थी द्वारा ऋण राशि मय ब्याज के अदा करने हेतु उक्त अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत अप्रार्थी के नाम से दिनांक 13.02.2023 को नोटिस जारी किये गये नोटिस का प्राप्त होने के पश्चात भी अप्रार्थीगण द्वारा ऋण राशि दिनांक 10.02.2023 तक 5,51,011/- रूपये भुगतान नहीं करने पर प्रार्थी वैंक ने अप्रार्थीगण के द्वारा बतौर जमानत रहन/हाईपाथिकेशन रखी गई सम्पत्ति का कब्जा वैंक को सम्भालने हेतु यह प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया।

3. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा प्रार्थीगण को सुना। प्रार्थी बैक/वित्तीय कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को राशि रूपये 4,00,000/- मोर्टगेज ऋण सुविधा प्रदान की तथा अप्रार्थीगण वतौर प्रतिभूति उक्त जायदाद प्रार्थी के पक्ष में रहन रखी एवं अप्रार्थीगण से 10.02.2023 तक 5,51,011/- रूपये आगे का ब्याज व अन्य खर्च वसूल किये जाने है। अप्रार्थीगण को नोटिस भी जारी किये गये तथा नोटिस प्राप्ति/सूचना के पश्चात भी अप्रार्थीगण द्वारा देय राशि का भुगतान नहीं किया है। दी सिक्युराईटेंशन एवं रिकन्सट्रक्शन ऑफ फाईनेन्शियल एस्सेट्स एण्ड एन्फोर्समेंट ऑफ सिक्यूरिटीइन्ट्रेस्ट (सेकण्ड) एक्ट 2002 की धारा 14 में उक्त रहन रखी गई सम्पत्ति को प्रार्थी वैंक के कब्जे में दिलाने जाने का स्पष्ट प्रावधान है।

4. प्रकरण में पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से अवलोकन किया गया। तद्पश्चात निम्नाकिंत तथ्य स्पष्ट है:-

1. पत्रावली में उपलब्ध भारत के राजपत्र भाग 2 के खण्ड 3 को प्रकाशित भारतीय रिवर्ज बैंक (बैंक विनिमय विभाग) द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 18.12.2015 के अवलोकन से प्रकट होता है कि एयू स्माल फाईनेन्स लिमिटेड को भारतीय रिवर्ज बैंक के अधिनियम की धारा 42 उपधारा 6 के खण्ड क की अनुपालना में उक्त अधिनियम की दूसरी अनुसची में वैंक को सम्मलित किया गया है। एवं बैंक को वैककारी विनिमय अधिनियम 1949 के तहत भारत में लघु वित्त बैक का कारोवार करने के लिए 20.12.2016 के पत्र द्वारा लाइसेन्स प्रदान किया गया है।

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

2. बैक द्वारा ऋण खाते को दिनांक 06.02.2024 द्वारा गैर निष्पादित सम्पति के आधार पर वर्गीकृत किया है।

3. प्रश्नगत ऋण खाते को एन.पी.ए. के रूप में वर्गीकृत करने के पश्चात वैंक द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 13.02.2023 को लिखित नोटिस ऋणी को जरिये रजिस्टर्ड ए.डी. प्रेषित किया जाना अंकित किया गया है। तत्पश्चात 25.03.2023 को इण्डियन एक्सप्रेस एवं दैनिक नवज्योति

समाचार पत्रों में नोटिस का प्रकाशन करवाया गया है। नोटिस में ऋणी द्वारा भरी जाने वाली ऋण राशि व व्याज का स्पष्ट उल्लेख हैं तथा बन्धक रखी गई बंधक मारगेज आवासीय सम्पति ग्राम पंचायत वार्ड नंबर 02, नाईयों का बास, आउ, फलौदी, जिला जोधपुर/फलौदी के रूप में स्थित है, का स्पष्ट विवरण किया गया है।

4. प्रकरण में प्रार्थी बैंक द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के तहत ऋणी एवं सहऋणीयों को नोटिस जारी किया जाना बताया गया है किन्तु ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है जिससे सिद्व हो सके कि बन्धक सम्पति के स्वामीयों (सहऋणीयों) को उक्त नोटिस की व्यक्तिशः तामील हुई है प्रार्थी बैंक द्वारा उक्त नोटिस की सूचना दैनिक नवज्योति के जोधपुर संस्करण में दिनांक 25.03.2023 को एवं इण्डियन एक्सप्रेस में प्रकाशन किए जाने का कथन किया है। प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 में नियम की धारा 13(2)के तहत मांग सूचना पत्र (नोटिस) की तामील की जाने की प्रक्रिया निर्धारित की गई है। उक्त प्रक्रिया के अनुसार नोटिस ऋणी या उसके एजेन्ट, जो नोटिस या दस्तावेज स्वीकार करने के लिए अधिकृत हो, को उसके वास्तविक निवास पर या व्यवसाय स्थान पर पंजीकृत डाकमय या अभिस्वीकृत द्वारा किया जा सकता है। उक्त प्रक्रिया के अनुसार ऋणी को TEXT MESSAGE या E-MAIL , स्पीड पोस्ट या कोरियर से भी तामील करवाई जा सकती है। जहाँ अधिकृत अधिकारी का यह विश्वास है कि ऋणी या उसका एजेन्ट तामील से जान बूझकर बच रहा है और उक्त प्रक्रिया अनुसार तामील संभव नहीं है तो नोटिस संबधित व्यक्ति के उस निवास या बाहरी दरवाजे पर सहज दृश्य स्थान पर चस्पानगी की जा सकती है, जहाँ वह सामान्य निवास करता है या व्यवसाय करता है। चस्पानगी के साथ ही मांग–पत्र का विवरण दो मुख्य समाचार पत्रों में जिनमें से एक स्थानीय स्तर पर चलन रखता हो, में प्रकाशन किये जाने का प्रावधान है। प्रकरण में नियम में वर्णित उक्त प्रक्रिया का पालन मांग पत्र की तामील में किया जाना प्रकट नहीं होता है। प्रार्थी बैंक द्वारा यह सिद्व करना आवश्यक है कि उक्त नोटिस एवं अग्रिम कार्यवाही की सूचना ऋणी व सहऋणीयों को सम्यक रूप से प्राप्त हुई है। प्रार्थी बैंक द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। धारा 13 (2) के तहत ऋणी/सहऋणी को व्यक्तिशः नोटिस की तामीली अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही हेतु आज्ञापक आवश्यकता है। इसके अभाव में यह भी प्रकट नहीं होता है कि बन्धक सम्पति के स्वामी को नोटिस के विरूद्व प्रतिवेदन प्रस्तुत करने का समुचित अवसर उपलब्ध कराया गया हो। ऐसी स्थिति में प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र विचारणीय नहीं है।

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

5. यह भी उल्लेखनीय है कि ऋणी/सहऋणीयों को व्यक्तिशः तामील न होने की स्थिति में वे ऋण पुनर्भुगतान के सम्बध में उपलब्ध वैकल्पिक उपायों

जैसे EMI स्थगन, EMI राशि में कमी, ऋण अवधि बढ़ाने या पुनर्भुगतान शेड्यूल में बदलाव कर ऋण का पुनर्गठन कराने आदि विकल्पों के अवसर से वंचित हो जाते है।

6. प्रार्थी बैंक की ओर से श्री मनीष नारायण कल्ला द्वारा अधिनियम की धारा 14 के तहत समस्त तथ्यों को सत्यापित करने वाला शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। किन्तु पत्रावली में ऐसा कोई दस्तावेज, अधिकार पत्र उपलब्ध नहीं है जिससे यह सिद्ध हो सके कि श्री कल्ला उक्त अधिनियम के तहत आवश्यक कार्यवाहियॉ करने, शपथ पत्र प्रस्तुत करने एवं सत्यापित करने हेतु बैंक द्वारा अधिकृत किये गए हो।

ऐसी स्थिति में प्रार्थी बैंक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र विचारणीय नहीं है। प्रकरण में प्रार्थी बैंक उक्त विवेचन में वर्णित बिन्दुओं की पूर्ति कर पुनः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए स्वतंत्र है।

आदेश आज दिनांक ....29/5/2024............ को सुनाया गया।

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट • फलौदी •

जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)