न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

प्रकरण संख्याः—14 / 2024

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
1 एस आर जी हाउसिंग फाइनेंस लिमिटेड, कार्यालय 321, एस एम लोढ़ा कॉम्प्लेक्स, शास्त्री सर्कल, उदयपुर।		1. शक्ति सिंह पुत्र श्री गुमान सिंह जाति राजपुरोहित, निवासी 231, बावड़ी कलां, ग्राम गोन्गो का बास, तहसील फलौदी 2. स्वरूप सिंह पुत्र श्री गुमान सिंह जाति राजपुरोहित, निवासी 231, बावड़ी कलां, ग्राम गोन्गो का बास, तहसील फलौदी 3. श्रीमति रेखा पत्नी श्री शक्ति सिंह निवासी 231, बावड़ी कलां, ग्राम गोन्गो का बास, तहसील फलौदी 4. श्री श्याम सिंह पुत्र श्री जोग सिंह जाति राजपुरोहित, निवासी 231, बावड़ी कलां, ग्राम गोन्गो का बास, तहसील फलौदी

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

दिनांक :— 23/7/24

उपस्थितिः—

1. श्री विरेन्द्र सिंह चौहान एवं अन्य (प्रार्थीपक्ष)

आदेश

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 शक्ति सिंह 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 4,80,000 / —(अक्षरे चार लाख अस्सी हजार रूपये) मोर्टगेज ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गई तथा पुनर्भुगतान हेतु शक्ति सिंह एवं श्री स्वरूप सिंह की सम्पति जो पटटा संख्या 13, मिसल संख्या 13, ग्राम पंचायत बावड़ी कलां, पंचायत समिति व तहसील फलौदी को प्रार्थी बैंक / कम्पनी के पक्ष में रहन / हाईपोथिकेशन कर दिया। अप्रार्थीगण द्वारा नियमित रूप से प्रार्थी बैंक / कम्पनी को ऋण

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

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 21.12.2021 को नोटिस जारी किये गये नोटिस प्राप्त होने के पश्चात भी अप्रार्थीगण द्वारा ऋण राशि दिनांक 10.12.2021 तक 4,86,030/– रूपये भुगतान नहीं करने पर प्रार्थी बैंक ने अप्रार्थीगण के द्वारा बतौर जमानत रहन/हाईपाथिकेशन रखी गई सम्पत्ति का कब्जा बैंक को सम्भालने हेतु यह प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया।

3. हमने पत्रावली का अवलोकन किया तथा प्रार्थीगण को सुना। प्रार्थी बैंक/वित्तीय कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को राशि रूपये 4,80,000/– मोर्टगेज ऋण सुविधा प्रदान की तथा अप्रार्थीगण बतौर प्रतिभूति उक्त जायदाद प्रार्थी के पक्ष में रहन रखी एवं अप्रार्थीगण से 10.12.2021 तक 4,86,030/– रूपये आगे का ब्याज व अन्य खर्च वसूल किये जाने है। प्रार्थी बैंक का कथन है कि 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 बैंक 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 हैः–

1. बैक द्वारा ऋण खाते को दिनांक 0411.2021 द्वारा गैर निष्पादित सम्पति के आधार पर वर्गीकृत किया है।
2. प्रश्नगत ऋण खाते को एन.पी.ए. के रूप में वर्गीकृत करने के पश्चात बैंक द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 21.12.2021 को लिखित नोटिस ऋणी को जरिये रजिस्टर्ड ए.डी. प्रेषित किया जाना अंकित किया गया है। नोटिस में ऋणी द्वारा भरी जाने वाली ऋण राशि व ब्याज का स्पष्ट उल्लेख हैं।
3. 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। पत्रावली के अवलोकन से प्रकट होता है कि ऋणी व सहऋणीयों को संयुक्त नोटिस जारी किया गया है एवं रजिस्टर्ड पोस्ट से भेजा गया है। प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 में अधिनियम 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 अभिस्वीकृत द्वारा किया जा सकता है। उक्त प्रक्रिया के अनुसार ऋणी को TEXT MESSAGE या E-MAIL , स्पीड पोस्ट या कोरियर से भी तामील

जिला मजिस्ट्रेट
कलोदी (राज.)

करवाई जा सकती है। जहॉ 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 कर की जा सकती है, जहॉ 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 नियमों 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/सहऋणीयों को व्यक्तिशः नोटिस की तामीली अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही हेतु आज्ञापक आवश्यकता है। इससे अभाव में यह 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।

4. 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।

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 23/7/24 को सुनाया गया।

जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)