न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

प्रकरण संख्याः– 15 / 2024

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थी
1. एस.आर.जी. हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड क्षेत्रीय कार्यालय– 321 एस.एम.लोढा, काम्पलैक्स, शास्त्री सर्कल के पास, उदयपुर 313001		1. श्री ओमप्रकाश पुत्र श्री मुणाराम जाति सुथार निवासी 170, लक्ष्मीनारायण जी के मंदिर के पास, ग्राम बाप तहसील फलौदी, जिला फलौदी 2. गेपीराम पत्नी श्री ओमप्रकाश जाति सुथार निवासी 170, लक्ष्मीनारायण जी के मंदिर के पास, ग्राम बाप तहसील फलौदी, जिला फलौदी 3. श्री सांगाराम पुत्र श्री भेराराम निवासी 1097 सुथारो का बास, ग्राम बाप, तहसील फलौदी 4. श्री नथमल पुत्र श्री पुनाराम निवासी 716–केअ, पंचायत भवन, ग्राम बाप, तहसील फलौदी

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

दिनांक :– 29/08/2024

उपस्थितिः–

1. श्री कल्पतरू त्रिपाठी बावजूद सूचना गैर हाजिर।

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 ओमप्रकाश पुत्र श्री मुणाराम व अन्य के विरूद्व पेश हुआ।

2 प्रार्थना पत्र का संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी वित्तीय कम्पनी के द्वारा अप्रार्थीगण को कुल राशि रूपये 5,00,000 / –(अक्षरे पांच लाख रूपये) मोर्टगेज ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गई तथा पुनर्भुगतान हेतु अप्रार्थी ओमप्रकाश पुत्र श्री मुणाराम ने अपनी संपति पटटा संख्या 170, मिसल संख्या 128, सेवों का बास, ग्राम बाप, तहसील फलौदी, जिला फलौदी जिसका क्षेत्रफल 1479 वर्ग फीट को प्रार्थी कम्पनी के पक्ष में रहन / हाईपोथिकेशन कर दिया। अप्रार्थीगण द्वारा नियमित रूप से प्रार्थी 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 अप्रार्थीगण के नाम से नोटिस जारी किये गये

तथा नोटिस प्राप्ति/सूचना के पश्चात भी अप्रार्थीगण द्वारा ऋण राशि दिनांक 08.05.2023 तक 6,64,232/— रूपये एवं आगे तक ब्याज व अन्य खर्चो का पुर्ण 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 का सुना। प्रार्थी वित्तीय कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को राशि रूपये 5,00,000/— मोर्टगेज ऋण सुविधा प्रदान की तथा अप्रार्थीगण बतौर प्रतिभूति उक्त जायदाद प्रार्थी के पक्ष में रहन रखी एवं अप्रार्थीगण से दिनांक 30.06.2021 तक 5,64,380/— 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 बैंक के कब्जे में दिलाने जाने का स्पष्ट प्रावधान है।

4. प्रकरण में पत्रावली में उपलब्ध दस्तावेजों का गहनता से अवलोकन किया गया। तद्पश्चात निम्नांकित तथ्य स्पष्ट हैः—

1. पत्रावली में उपलब्ध भारत के राजपत्र भाग 2 के खण्ड 3 को प्रकाशित भारतीय रिजर्व बैंक (बैंक विनिमय विभाग) द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 24.02.2020 के अवलोकन से प्रकट होता है कि एसआरजी हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड को भारतीय रिवर्ज बैंक के अधिनियम की धारा 45 —झ के खंड (च) में निर्धारित एक सौ करोड़ रूपए या उससे अधिक की आस्ति वाली ऐसी गैर बैंककारी वित्तीय कंपनियों जो पचास लाख रूपए और उससे अधिक के सभी प्रतिभूति ऋणों के संबध में प्रतिभूति हित को लागू करने के लिए हकदार होगी, को उक्त अधिनियम के प्रयोजनों के लिए वित्तीय संस्थाओं के रूप में विनिर्दिष्ट करती है।
2. पत्रावली में प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजो से यह स्थापित करने का प्रयास किया गया है कि ऋणी के द्वारा कम्पनी द्वारा उपलब्ध करवाये गये ऋण की शर्तो एवं निर्बन्धों के अनुसार पूर्ण भुगतान करने व्यतिक्रम किया है।
3. कम्पनी द्वारा ऋण खाते को दिनांक 19.01.2021 द्वारा गैर निष्पादित सम्पति के आधार पर वर्गीकृत किया है।
4. प्रकरण में प्रार्थी संस्था 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 एंव उक्त नोटिस एवं अग्रिम कार्यवाही की सूचना ऋणी व सहऋणीयों को सम्यंक रूप से प्राप्त हुई है। प्रार्थी कम्पनी द्वारा ऐसा कोई साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रतिभूति हित प्रवर्तन नियम 2002 के नियम 3 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 को जो नोटिस या दस्तावेज स्वीकार करने के लिए अधिकृत हो, को उसके वास्तविक निवास पर या व्यवसाय

स्थान पर पंजीकृत डाक मय या अभिस्वीकृत (Regd with AD) 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, 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 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। कम्पनी द्वारा उक्त प्रकरण में मांग –पत्र का प्रकाशन जालोर के राष्ट्रदूत समाचार पत्र एवं जोधपुर के दैनिक प्रतिनिधि समाचार पत्र में प्रकाशन करवाया गया है। प्रकरण में वर्णित उक्त प्रक्रिया का पालन मांग पत्र की तामील में किया जाना प्रकट नहीं होता है। धारा 13 (2) के तहत अप्रार्थी संख्या 01 को व्यक्तिशः नोटिस की तामीली अधिनियम की धारा 14 के तहत कार्यवाही हेतु आज्ञापक आवश्यकता है। इससे 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।

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।

ऐसी स्थिति में प्रार्थी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र विचारणीय नहीं है।
प्रकरण में प्रार्थी कम्पनी उक्त विवेचन में वर्णित बिन्दुओं की पूर्ति कर पुनः प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने के लिए स्वतंत्र है।
आदेश आज दिनांक 29.08.2024 को सुनाया गया।

जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी
फलौदी (राज.)