न्यायालय जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

प्रकरण संख्याः— 20/2024

प्रार्थी	बनाम	अप्रार्थीगण
1. कैपरी ग्लोबल कैपीटल लिमिटेड एवं कॉर्पोरेट कार्यालय टावर ए, पेनिन्सूला बिजनेस पार्क, लोअर परेल, मुम्बई, शाखा कार्यालय, ग्राउण्ड फ्लोर 31—1, लाईट इण्डस्ट्रीयल एरिया, न्यू पॉवर हाउस रोड़, जोधपुर।		1. मृतक गिरधारीलाल के विधिक उत्तराधिकारीगण 1/1 कौशल्या पत्नी स्व. गिरधारीलाल 1/2 नवीन पुत्र स्व. गिरधारीलाल, नाबालिग 1/3 नमन पुत्र स्व. गिरधारीलाल, नाबालिग 1/4 तमना पुत्री स्व. गिरधारीलाल, नाबालिग जरिये कुदरती वलिया माता कौशल्या 2. कौशल्या पुत्री श्री नखताराम 3. श्रवण कुमार पुत्र श्री भगाराम सभी निवासीयान,121 मालियो का वास, नोख, तहसील पोकरण जिला जैसलमेर, द्वितीय पताः— प्लॉट संख्या 32,33 ग्राम पंचायत नोख, पंचायत समिति नाचना, तहसील पोकरण, जिला जैसलमेर, वर्तमान फलौदी

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

दिनांक :— 29/11/24

उपस्थितिः—

1. श्री समस्तदीन मांगलिया अधिवक्ता (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 विधिक उत्तराधिकारी मृतक गिरधारीलाल 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 20,61,188/—(अक्षरे वीस लाख इकसठ हजार एक सौ इठयासी रूपये) मोर्टगेज ऋण सुविधा उपलब्ध कराई गई तथा पुनर्भुगतान हेतु अप्रार्थीगण विधिक उत्तराधिकारी मृतक गिरधारीराम व अन्य के की अचल सम्पति पट्टा संख्या 32, मिसल संख्या 29, ग्राम पंचायत नोख, पंचायत समिति नाचना, तहसील पोकरण जिसके उत्तर में लालाराम/जोगाराम का मकान , दक्षिण में गली, पूर्व में श्रवण कुमार/भगाराम का मकान एवं पश्चिम में सांगाराम/खींवाराम का मकान है। जिसका क्षेत्रफल 2173 वर्ग फीट एवं पट्टा संख्या 33, मिसल संख्या 30 , ग्राम पंचायत नोख पंचायत समिति नाचना, तहसील पोकरण जिसके उत्तर में गोपाल कृष्ण जोगाराम का मकान, दक्षिण में गली, पूर्व में खुली जगह के बाद रास्ता एवं पश्चिम में

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

गिरधारी/भगाराम का मकान है। जिसका क्षेत्रफल 1935 वर्गफुट है। उक्त अचल सम्पति 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 अप्रार्थी के नाम से नोटिस जारी किये गये तथा नोटिस प्राप्ति/सूचना के पश्चात भी अप्रार्थीगण द्वारा ऋण राशि दिनांक 12.05.2023 तक 21,98,782/– 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। वित्तीय कम्पनी द्वारा अप्रार्थीगण को राशि रूपये 21,61,188/– मोर्टगेज ऋण सुविधा प्रदान की तथा अप्रार्थीगण बतौर प्रतिभूति उक्त जायदाद प्रार्थी के पक्ष में रहन रखी एवं अप्रार्थीगण से दिनांक 12.05.2023 तक 21,98,782/– 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 निम्नाकिंत तथ्य स्पष्ट है:–

1. पत्रावली में उपलब्ध भारत के राजपत्र भाग 3 के खण्ड 2 को प्रकाशित भारतीय रिवर्ज बैंक (बैंक विनिमय विभाग) द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 05.08.2016 के अवलोकन से प्रकट होता है कि कापरी ग्लोबल कैपिटल लिमिटेड को भारतीय रिवर्ज बैंक के अधिनियम, 1934 (1934 का 2)की धारा 45 झ के खंड (च) के अन्तर्गत कवर की गई गैर– बैंकिग वित्तीय सेवाओं के रूप में निर्दिष्ट किया है।
2. पत्रावली में अपीलांट द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजो से यह भी प्रकट होता कि ऋणी के द्वारा बैक द्वारा उपलब्ध करवाये गये ऋण की शर्तो एवं निर्बन्धों के अनुसार पूर्ण भुगतान करने व्यक्तिक्रम किया है।
3. कम्पनी द्वारा ऋण खाते को दिनांक 01.05.2023 द्वारा गैर निष्पादित सम्पति के आधार पर वर्गीकृत किया है।
4. प्रश्नगत ऋण खाते को एन.पी.ए. के रूप में वर्गीकृत करने के पश्चात वित्तीय कम्पनी द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत दिनांक 18.05.2023 को लिखित नोटिस ऋणी को जरिये रजिस्टर्ड ए.डी. प्रेषित किया जाना अंकित किया गया है। तत्पश्चात 02.08.2023 को इण्डियन एक्सप्रेस एवं दैनिक कंचन केसरी 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 नोख, पंचायत समिति नाचना, तहसील पोकरण, जिला जैसलमेर के रूप में स्थित है, का स्पष्ट विवरण किया गया है।

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

5. 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 कंचन केसरी जयपुर संस्करण में दिनांक 02.08.2023 को एवं इण्डियन एक्सप्रेस में प्रकाशन किए जाने का कथन किया है। यह स्पष्ट नहीं है कि उक्त समाचार पत्र स्थानीय स्तर पर चलन रखता है। प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 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 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। 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। 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 वित्तीय कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र विचारणीय नहीं है।

6. 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 ....29/11/2024..... को सुनाया गया।

जिला मजिस्ट्रेट
फलौदी (राज.)

जिला मजिस्ट्रेट, फलौदी

जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट फलौदी

1. The present writ