

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़
आदेश पत्रक

सरफेसी एक्ट वाद संख्या -114/2023
हिन्दुजा हाउसिंग फाईनंस लि० बनाम् राम चरण महतो वगै०

आदेश की क्रम
संख्या
और तारीख

आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर

आदेश पर की गई
कार्रवाई के बारे में
टिप्पणी तारीख

11/03/25

-:: आदेश ::-

अभिलेख उपस्थापित। प्राधिकृत पदाधिकारी हिन्दुजा हाउसिंग फाईनंस लि० द्वारा Under Section-14 of the Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 के तहत ऋणकर्ता 1. Ram Charan Mahto, S/o Kashi Mahto, R/o 61, Sikni, P.O.-Sikni, P.S-Rajarappa, Dist-Ramgarh, 2. Kashi Mahto, S/o Jaypal Mahto, R/o 61, Sikni, P.O.-Sikni, P.S-Rajarappa, Dist-Ramgarh के विरुद्ध गिरवी रखे गये सम्पत्ति/भूमि निबंधन केवाला संख्या-89 दिनांक-13.01.1984 से हासिल भूमि मौजा-सिकनी थाना नं०-191 थाना-रामगढ़ खाता नं०-01, प्लॉट नं०-3349 रकवा-1.6/18 डिसमील, प्लॉट नं०-3337 रकवा-1.12/16 डिसमील, प्लॉट नं०-3348 रकवा-9/16 डिसमील, प्लॉट नं०-3326 रकवा-01.9/16 डिसमील, प्लॉट नं०-3346 रकवा-02.9/16 कुल रकवा-07.13/16 डिसमील चौहददी उ०-मदनु महतो, द०-कुजू महतो और लेदु महतो, पु०-चिंतामन महतो, प०-हरचन्द प्रसाद तथा भूमि पर बनी संरचना पर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु दायर आवेदन के आलोक में वाद की कार्रवाई प्रारंभ करते हुए ऋणकर्ता को अपना पक्ष रखने हेतु नोटिस निर्गत किया गया।

हिन्दुजा हाउसिंग फाईनंस लि० के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि निबंधन केवाला संख्या-89 दिनांक-13.01.1984 से हासिल भूमि मौजा-सिकनी थाना नं०-191 थाना-रामगढ़ खाता नं०-01, प्लॉट नं०-3349 रकवा-1.6/18 डिसमील, प्लॉट नं०-3337 रकवा-1.12/16 डिसमील, प्लॉट नं०-3348 रकवा-9/16 डिसमील, प्लॉट नं०-3326 रकवा-01.9/16 डिसमील, प्लॉट नं०-3346 रकवा-02.9/16 कुल रकवा-07.13/16 डिसमील चौहददी उ०-मदनु महतो, द०-कुजू महतो और लेदु महतो, पु०-चिंतामन महतो, प०-हरचन्द प्रसाद तथा भूमि पर बनी संरचना के Mortgage के एवज में विपक्षी को दिनांक-29.12.2019 की तिथि में 27,00,000/- (सत्ताईस लाख) रु० का ऋण 15 वर्षों के लिए दिया गया। जिसका किरत अदा नहीं करने के कारण दिनांक-25.08.2021

के गणना के अनुसार दिए गए ऋण के मूलधन ब्याज सहित 39,01,625/- (उनतालीस लाख) रु० हो गया। उधारकर्ता द्वारा और मूलधन राशि व ब्याज की राशि के भुगतान में चूक के कारण, उधारकर्ता के खाते को N.P.A घोषित करते हुए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दिनांक-31.03.2014 को जारी दिशा-निर्देशों के अनुसार SARFASI Act की धारा-13 (2) के प्रावधानों के अनुसार दिनांक-11.10.2021 को बकाया राशि की वसूली के लिए डिमांड नोटिस जारी किया, जिसके तहत उधारकर्ता को नोटिस के 60 दिनों के भीतर बैंक को बकाया राशि चुकाने के लिए कहा गया। उपरोक्त नोटिस में दी गई निर्धारित 60 दिनों की अवधि समाप्त होने के बाद भी उधारकर्ता अपनी देयता का भुगतान करने में विफल रहा है। फलस्वरूप SARFASI Act की धारा-13 की उपधारा-(4) के अंतर्गत ऋण की वसूली के उद्देश्य से उक्त परिसंपत्तियों का भौतिक कब्जा और नियंत्रण लेने का निर्णय लिया गया है। ताकि संपत्ति को बिक्री कर सफल खरीददार को हस्तांतरण कर सके। उल्लेखनीय है कि SARFASI Act अधिनियम-14 (1) के अनुसार जिला मजिस्ट्रेट स्वयं या अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को भौतिक कब्जा लिए जाने हेतु अधिकृत कर सकता है। विषयगत मामले के संबंध में Bombay High Court judgment in case of M/s Trade Well & others V/s Indian Bank in Cr WP No. -2767 of 2006 पीठासीन पदाधिकारी को केवल दो पहलुओं पर विचार किए जाने का आदेश पारित किया गया है। 1. क्या सुरक्षित परिसंपत्ति उसके क्षेत्रीय अधिकार क्षेत्र में आती है अथवा नहीं। 2. N.P.A अधिनियम की धारा-13(2) के तहत उधारकर्ता को नोटिस दिया गया है या नहीं। बैंक द्वारा उक्त शर्तों का अनुपालन किया गया है।

हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि विपक्षी उच्च वेतनधारी C.C.L कर्मी है। विपक्षी द्वारा कभी भी प्राप्त ऋण के भुगतान को गंभीरता/जवाबदेही से नहीं लिया गया है।

उक्त के आलोक में हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा परिसंपत्ति पर भौतिक कब्जा प्राप्त किए जाने निमित्त सक्षम पदाधिकारी को नियुक्त करने का अनुरोध किया गया।

विषयगत वाद में विपक्षी द्वारा हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० के द्वारा सिविल कोर्ट सीनियर डिवीजन-II रामगढ़ के न्यायालय में एक Execution case M/s. Hinduja Housing Finance Ltd. Vs. Ramchandra Mahto & Others के बीच किया गया है जिसका वाद सख्या-18/2019 है जो वर्तमान में सिविल कोर्ट सीनियर डिवीजन-II रामगढ़ के न्यायालय में लंबित है। Execution Case चलने के उपरांत बीच में ही M/s Hinduja Housing Finance Ltd. के द्वारा श्रीमान के न्यायालय में सरफेसी एक्ट के तहत मुकदमा किया गया है, जो पोषणीय नहीं है तथा खारिज करने योग्य है। वास्तविक तथ्य यह है कि हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० से विपक्षी ने 27,00,000/- (सत्ताईस लाख रु०) कर्जा लिया

था और अपना जमीन संबंधित दस्तावेज जिसका खाता नं०-01 तौजी नं०-28 खेवट नं०-01 प्लॉट नं०-3349, रकबा-1.6/8 डी०, प्लॉट नं०-3337, रकबा-1.12/16 डी०, प्लॉट नं०-3348 रकबा-9/16 डी०, प्लॉट नं०-3226 रकबा-01.9/16 डी०, प्लॉट नं०-3346 रकबा-0.29/16 डी० कुल रकबा-07.13/16 डी० जमीन की दस्तावेज कंपनी में विपक्षी ने जमानत के रूप में जमा किया है। विपक्षी के द्वारा हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० से 27,00,000/- (सत्ताईस लाख रु०) कर्जा लेने के बाद विपक्षी ने हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० में किस्त की राशि लगभग 5,00,000/- (पांच लाख) रु० जमा किया है। अब हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० ने Outstanding principal amount 23,33,310 /-, EMI Outstanding amount 13,81,233 /-, Total-39,01,625/- जोड़कर आवेदक ने विपक्षी के नाम से सरफेसी एक्ट के तहत मुकदमा कर दिया है। विपक्षी मूलधन में जो किस्त के रूप में जमा किया है उसे घटा कर मूलधन (Installment) के रूप में देने को तैयार है तथा विपक्षी हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० से सेटलमेन्ट के लिए तैयार है। विपक्षी के द्वारा हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० से लिया हुआ कर्ज के बाद किस्त के रूप में (Installment) की राशि कंपनी को 5,00,000/- (पांच लाख रु०) जमा किया है। हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० के द्वारा संपूर्ण राशि जोड़ कर 39,01,625/- रु० कर दिया है वह विपक्षी ने मूलधन के अलावा अन्य राशि भुगतान करने में असमर्थ है। इसलिए विपक्षी को मूलधन में ही इन्स्टालमेन्ट की राशि का एक समय सीमा निर्धारित कर दिया जाय। विपक्षी सेटलमेन्ट के लिए हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० के कार्यालय, राँची भी गया वहां जाकर अपनी स्थिति को स्पष्ट किया और कहा कि मैं मूलधन की राशि किस्त के रूप में जमा करने को तैयार हूँ। हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० के द्वारा Execution Case सिविल न्यायालय में दाखिल किया है जो अभी लम्बित है। इसलिए हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० के द्वारा सरफेसी एक्ट के तहत वाद दायर किया है वह खारिज करने योग्य है।

विद्वान सरकारी अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि Under Sub-Section (2) of Section-13 of the SARFAESI Act-2002 के तहत बैंक के द्वारा नोटिस निर्गत किया गया है। बैंक के द्वारा ई-नीलामी बिक्रय सूचना प्रकाशन के फलस्वरूप Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act -2002 की धारा-14 के तहत ऋणकर्ता से संबंधित सम्पत्ति पर दखल कब्जा हेतु न्यायालय में अनुरोध किया गया है, जो विधिवत् एव न्याय-संगत है। बैंक द्वारा दखल कब्जा के संबंध में किये गये अनुरोध को स्वीकार करने योग्य तथा विधि-संगत है।

निष्कर्ष :-

U/s -14 of the SARFAESI Act-2002 के तहत हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेन्स लि० से प्राप्त आवेदन एवं अचल अधिकारी, दुलमी से

प्राप्त जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया तथा विद्वान सरकारी अधिवक्ता, रामगढ़ का बहस सुना स्पष्ट है कि :-

1 हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० द्वारा पूर्व में Recall Notice Under Section-13 (2) of Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act -2002 के तहत ऋणकर्ता को किया गया। Bombay High Court judgment in case of M/s Trade Well & others V/s Indian Bank in Cr WP No. - 2767 of 2006 clearly lays down as follows :- "In our opinion, at the time of passing order under section 14 of the NPA Act, the CMM/DM will have to consider only two aspects, he must find out whether the secured asset falls within his territorial jurisdiction and whether notice under section 13(2) of NPA Act is given or not. No adjudication of any kind is contemplated at that stage."

2 हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० द्वारा समर्पित कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट है कि ऋणकर्ता के द्वारा नोटिस प्राप्ति के उपरान्त ऋण की राशि वापस करने के संदर्भ में सकारात्मक पहल नहीं की गई है।

3 अंचल अधिकारी, दुलमी द्वारा अपने जाँच प्रतिवेदन में Mortgage भूमि की प्रकृति के संदर्भ में प्रतिवेदित किया गया है कि प्रश्नगत भूमि जिरात खाते की भूमि है जो कैसरे हिन्द/गैरमजरूआ खास/गैरमजरूआ आम/खास महल की भूमि नहीं है।

आदेश :-

विद्वान सरकारी अधिवक्ता, रामगढ़ के प्राप्त मन्तव्य से सहमत होते हुए सरफेसी एक्ट-2002 की धारा-14(1 एवं 2) में निहित प्रावधानों के तहत विज्ञा अधिवक्ता, हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० के द्वारा किये गये अनुरोध पर प्रश्नगत सम्पत्ति/भूमि एवं उस पर निर्मित संरचना (निबंधन केवाला संख्या-89 दिनांक-13.01.1984 से हासिल भूमि मौजा-सिकनी थाना न०-191 थाना-रामगढ़ खाता न०-01, प्लॉट न०-3349 रकबा-1.6/18 डिसमील, प्लॉट न०-3337 रकबा-1.12/16 डिसमील, प्लॉट न०-3348 रकबा-9/16 डिसमील, प्लॉट न०-3326 रकबा-01.9/16 डिसमील, प्लॉट न०-3346 रकबा-02.9/16 कुल रकबा-07.13/16 डिसमील चौहददी उ०-मदनु महतो, द०-कुजू महतो और लेदु महतो, पु०-चिंतामन महतो, प०-हरचन्द प्रसाद) को जप्त कर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु संबंधित हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० को अनुमति प्रदान की जाती है। उक्त कार्रवाई के क्रम में विधि-व्यवस्था संधारण हेतु अनुमण्डल पदाधिकारी, रामगढ़ आवश्यक कार्रवाई करना सुनिश्चित करेंगे। इसी आदेश के साथ वाद की कार्रवाई बन्द की जाती है।

संचित करे।

लेखापित एवं संशोधित।

Urunday
11/03/20

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

Urunday
11/03/20

उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।