उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़

आदेश पत्रक

सरफेसी वाद संख्या –133/2023

हिन्दुजा हाउसिंग फाईनंस लि० बनाम् प्रदीप कुमार गुप्ता वगै०

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख
25/03/25	–:: आदेश ::–	

अभिलेख उपस्थापित। प्राधिकृत पदाधिकारी हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० द्वारा Under Section–14 of the Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act. 2002 के तहत् ऋणकर्त्ता 1. Pradeep Kumar Gupta, R/o 27 Koyari Tola, Near Bajrang Bali Mandir, Ramgarh Cantt, Urban, Ramgarh, Dist-Ramgarh 2. Dukhan Saw, R/o 27 Koyari Tola, Near Bajrang Bali Mandir, Ramgarh Cantt, Urban, Ramgarh, Dist-Ramgarh के विरूद्ध गिरवी रखे गये सम्पति/भूमि निबंधन केवाला संख्या–4987, दिनांक–22.09.2010 से हासिल भूमि मौजा–रामगढ़ थाना नं०–82 थाना–रामगढ़ खाता नं०–130, प्लॉट नं०–27/23, रकवा–08 डिसमील चौहद्दी उ०–रघु नन्दन साहु, द०–रास्ता, पु०–रास्ता, प०–दुखन साहु तथा भूमि पर बनी संरचना पर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु दायर आवेदन के आलोक में वाद की कार्रवाई प्रारंभ करते हुए ऋण प्राप्त कर्त्ता को अपना पक्ष रखने हेतु नोटिस निर्गत किया गया।

हिन्दुजा हाउरिंग फाईनेंस लि० के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि निबंधन केवाला संख्या–4987, दिनांक–22.09.2010 से हासिल भूमि मौजा–रामगढ़ थाना नं०–82 थाना–रामगढ़ खाता नं०–130, प्लॉट नं०–27/23, रकवा–08 डिसमील चौहद्दी उ०–रघु नन्दन साहु, द०–रास्ता, पु०–रास्ता, प०–दुखन साहु तथा भूमि पर बनी संरचना के Mortgage के एवज में विपक्षी को दिनांक–31.05.2019 की तिथि में 32,25,000/– (बत्तीस लाख पचीस हजार) रू० का ऋण 15 वर्षो के लिए दिया गया। जिसका किस्त अदा नहीं करने के कारण दिनांक–22.09.2020 के गणना के अनुसार दिए गए ऋण के मूलधन ब्याज सहित 34,52,555/– (चौतीस लाख बवन हजार पाँच सौ पवपन) रू० हो गया। उधारकर्ता द्वारा 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 SARFAESI Act की धारा–13

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 SARFAESI Act, 2002 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 सकें। उल्लेखनीय है कि SARFAESI Act, 2002 अधिनियम–14 (1) के अनुसार जिला मजिस्ट्रेट स्वंय 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 में 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 शर्तो का अनुपालन किया गया है।

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

विषयगत वाद में विपक्षी के द्वारा बताया गया कि द्वितीय पक्ष को माननीय न्यायालय के समक्ष प्रथम पक्ष द्वारा दायर SARFAESI अधिनियम–2002 की धारा–14 (1) के तहत दायर आवेदन के मामले में दिनांक–12.12.2023 को उपस्थित होने के लिए सूचित किया गया। उपरोक्त आवेदन की प्रति द्वितीय पक्ष को उपलब्ध नहीं की गई है, इसलिए इसके अभाव में द्वितीय पक्ष इसका उचित उत्तर देने की स्थिति में नहीं है। दूसरे पक्ष ने पहले पक्ष से ऋण के लिए आवेदन किया था और केवल 32,25,000 /– (बत्तीस लाख पच्चीस हजार रुपये) की ऋण राशि प्राप्त की थी, और जनवरी–2020 तक लगातार अपनी किस्त का भुगतान किया था, लेकिन कोविड महामारी के कारण द्वितीय पक्ष के व्यवसाय को भारी नुकसान हुआ और इसके लिए विपक्षी पक्ष आगे भुगतान करने में सक्षम नहीं है, लेकिन वह जल्द से जल्द बकाया राशि का भुगतान करने के लिए तैयार है जब वह अपने व्यवसाय से अपने नुकसान की भरपाई करेगा। मौजा–रामगढ़ थाना संख्या–82, खाता संख्या–130, प्लॉट संख्या–27/23 रकवा–0.8 डी० जिला–रामगढ़ का विलेख जो उपरोक्त ऋण के संबंध में बंधक के रूप में उपयोग किया जा रहा है, प्रियंका देवी की है। द्वितीय पक्ष प्रश्नगत संपत्ति का स्वामी नहीं है। उक्त संपत्ति की वास्तविक स्वामी प्रियंका कुमारी है। जो

जमा नहीं की है। इसके लिए उक्त भूमि के वास्तविक स्वामी मौजा–रामगढ़ थाना–रामगढ़ थाना संख्या–82, खाता संख्या–130, प्लॉट संख्या–27/23 रकवा–0.8 डी० जिला–रामगढ़ द्वारा SARFAESI अधिनियम–2002 की धारा–17 की उपधारा–1,2,3 के तहत (DRT) DEBTS Recovery Tribunal, Ranchi में वाद संख्या–25/2021 के तहत मामला दायर किया जा चुका है। प्रथम पक्ष राष्ट्रीय आवास बैंक अधिनियम–1987 की धारा–29 की उपधारा–(5) के अंतर्गत पंजीकृत नहीं है।

उक्त के आलोक में द्वितीय पक्ष द्वारा प्रथम पक्ष के आवेदन को प्रारंभिक चरण में ही खारिज करने का अनुरोध किया गया।

विषयगत वाद में अंचल अधिकारी, रामगढ़ द्वारा पत्रांक–106, दिनांक–13.01.2025 के माध्यम से प्रतिवेदित किया गया है कि मौजा–रामगढ़ थाना संख्या–82 के अन्तर्गत खाता संख्या–130, प्लॉट संख्या–2723 रकवा–0.08 ए० भूमि सर्वे खतियान के अनुसार रैयती खाते की भूमि है। उक्त भूमि की जमाबंदी पंजी–II के पृष्ठ संख्या–126/34 में प्रदीप कुमार गुप्ता, पिता–दुखन साव के नाम से कायम है तथा लगान रसीद वर्ष 2010–11 तक निर्गत है। उक्त जमाबंदी के प्राधिकार कॉलम में दाखिल खारिज वाद संख्या–1320/10–11 अंचल अधिकारी, रामगढ़ के आदेशानुसार स्वीकृत की गई है। उक्त भूमि प्रदीप कुमार गुप्ता को केवाला संख्या–4987 दिनांक–22.09.2010 के द्वारा खरीदगी प्राप्त है।

विद्वान सरकारी अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि Under Sub-Section (2) of Section-13 of the SARFAESI Act, 2002 के तहत् बैंक के द्वारा नोटिस निर्गत किया गया है। बैंक के द्वारा ई–नीलामी बिक्रय सूचना प्रकाशन के फलस्वरूप SARFAESI Act, 2002 की धारा–14 के तहत् ऋणकर्त्ता से संबंधित सम्पति पर दखल कब्जा हेतु न्यायालय में अनुरोध किया गया है, जो विधिवत् एवं 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 तहत् हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० से प्राप्त आवेदन एवं अंचल अधिकारी, रामगढ़ 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 तहत् ऋणकर्त्ता 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 jurisdication

आदेश

औ

2 हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० द्वारा समर्पित कागजातों के अवलोकन से स्पष्ट है कि ऋण प्राप्त कर्त्ता के द्वारा नोटिस प्राप्ति के उपरान्त ऋण की राशि वापस करने के संदर्भ में सकारात्मक पहल नहीं की गई है। बल्कि प्रदीप कुमार गुप्ता द्वारा अपनी पत्नी प्रियंका कुमारी के नाम से दिनांक–26.04.2018 को निष्पादित अनिबंधित Sale Deed Agreement के आधार पर प्रश्नगत भूमि का भू–स्वामी होने के इन्कार किया जा रहा है, जो SARFAESI Act, 2002 की प्रक्रिया से बचने हेतु न्यायालय को भ्रमित करने का प्रयास प्रतीत होता है।

3 अंचल अधिकारी, रामगढ़ द्वारा अपने जाँच प्रतिवेदन में Mortgage भूमि की प्रकृति के संदर्भ में प्रतिवेदित किया गया है कि प्रश्नगत भूमि रैयती खाते की भूमि है, जिसके जमाबंदी रैयत प्रदीप कुमार गुप्ता, पिता–दुखन साव 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 तहत् विज्ञ अधिवक्ता, हिन्दुजा हाउसिंग फाईनेंस लि० के द्वारा किये गये अनुरोध पर प्रश्नगत सम्पति/भूमि एवं उस पर निर्मित संरचना (निबंधन केवाला संख्या–4987, दिनांक–22.09.2010 से हासिल भूमि मौजा–रामगढ़ थाना नं०–82 थाना–रामगढ़, खाता नं०–130, प्लॉट नं०–27/23, रकवा–08 डिसमील चौहद्दी उ०–रघु नन्दन साहु, द०–रास्ता, पु०–रास्ता, प०–दुखन साहु) 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 कार्यवाही बन्द की जाती है।

संचित करें।

लेखापित एवं संशोधित।

Chandan 25/03/25

उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

Chandan 25/03/25

उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

Digitally signed by CHANDAN KUMAR
Date: 2025.04.17 07:57:03 +05:30
Location: 192.168.76.197