उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़

आदेश पत्रक

सरफेसी एक्ट वाद संख्या —88 / 2023
यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ़ बनाम् मो० बसारत

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख
08/10/24		

—:: आदेश ::—

अभिलेख उपस्थापित। प्राधिकृत पदाधिकारी यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ़ द्वारा Under Section–14 of the Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act -2002 के तहत ऋणकर्त्ता मो० बसारत, पिता इब्राहिम मियाँ, ग्राम उचारिंगा, पो०–पलानी, थाना–पतरातू, जिला–रामगढ़ के विरूद्ध गिरवी रखे गये सम्पति/भूमि निबंधन केवाला संख्या–1471 / 1487, दिनांक–17.05. 2000 से प्राप्त भूमि मौजा–उचारिंगा, थाना नं०–14, थाना–पतरातू के खाता नं०–11, प्लॉट नं०–431, रकवा–7.00 डी० भूमि, जिसकी चौहदी, उ०–रूबीर मियाँ एवं अन्य, द०–तुलसी महतो एवं अन्य, पू०–श्री नन्दराम घाँसी प०–क्रेता तथा भूमि पर बनी संरचना पर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु दायर आवेदन के आलोक में वाद की कार्रवाई प्रारंभ करते हुए ऋणकर्त्ता को अपना पक्ष रखने हेतु नोटिस निर्गत किया गया।

बैंक के प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा अपने लिखित अभिकथन में मोहम्मद बसारत पुत्र इब्राहिम मियां को प्रश्नगत भूमि के संबंध में निबंधित डीड संख्या–147 / 1487, दिनांक–17.05.2000, निबंधित डीड संख्या–10068 / 10107, दिनांक–13.08.1986 को Morgage के एवज में कुल–5,00,000/– रूपया का ऋण दिया गया। उधारकर्त्ता द्वारा और मूलधन राशि व ब्याज की राशि के भुगतान में चूक के कारण, उधारकर्त्ता के खाते को N.P.A घोषित करते हुए भारतीय रिजर्व बैंक द्वारा दिनांक–31.03. 2014 को जारी दिशा–निदेशों के अनुसार SARFASI Act की धारा–13 (2) के प्रावधानों के अनुसार दिनांक–08.05.2014 को बकाया राशि की वसूली के लिए डिमांड नोटिस जारी किया, जिसके तहत उधारकर्त्ता 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 उधारकर्त्ता द्वारा 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 परिसंपतियों का भौतिक कब्जा और नियंत्रण लेने का निर्णय लिया है, ताकि संपत्ति को बिकी कर सफल खरीददार को

हस्तांतरण कर सकें। उल्लेखनीय है कि SARFASI Act अधिनियम–14 (1) के अनुसार जिला मजिस्ट्रेट स्वंय या अपने अधीनस्थ किसी अधिकारी को भौतिक कब्जा लिए जाने हेतु अधिकृत कर सकता है। विषयगत तमामले 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 अधिनियन की धारा–13(2) के तहत उधारकर्ता को नोटिस दिया गया है या नहीं। बैंक द्वारा उक्त शर्तों का अनुपालन किया गया है।

उक्त के आलोक में बैंक प्राधिकृत प्रतिनिधि द्वारा परिसंपत्ति पर भौतिक कब्जा प्राप्त किए जाने निमित्त सक्षम पदाधिकारी को निमुक्त करने का अनुरोध किया गया।

विपक्षी के विज्ञान अधिवक्ता का कहना है कि विपक्षी सं०–01 ने वर्ष 2005 में यूको बैंक, पतरातू शाखा से 5,00,000/– (पाँच लाख) रुपये का ऋण लिया था। जिसका ऋण खाता संख्या–09160601300004 है। विपक्षी को मकान बनाने के लिए 40,00,000/– (चालीस लाख) रुपये के ऋण की आवश्यकता थी। विपक्षी ने यूको बैंक के निर्देशानुसार ऋण राशि के संबंध में दो विक्रय निबंधित डीड प्रस्तुत किए हैं (1) निबंधित डीड संख्या–1471/1487 ग्राम उचारिंगा थाना सं०–14 खाता सं०–11 के अंतर्गत प्लॉट संख्या–731 रकबा–0.07 एकड़ (2) निबंधित डीड संख्या–10068/10107, ग्राम उचारिंगा थाना संख्या 14 के अंतर्गत खाता संख्या 36 प्लॉट संख्या–276 रकबा–26 डिसमिल क्रमशः बैंक द्वारा यह कहा गया था कि आप अधिक सुरक्षा देंगे तो आपको अधिक ऋण राशि प्रदान की जाएगी, ऐसी स्थिति में विपक्षी ने यूको बैंक, पतरातू शाखा में मूल तीन एल०आई०सी० बाँड भी जमा किए। विपक्षी कई बार यूको बैंक गया लेकिन यूको बैंक ने शेष ऋण राशि के संबंध में विपक्षी को कोई सहयोग नहीं की जा रही है। खाता संख्या–36 प्लॉट संख्या–276 रकबा–26 डिसमिल का डीड यूको बैंक, पतरातू शाखा द्वारा वापस नहीं किया। विपक्षी पेंशन भोगी है, वह पेंशन पर जीवित है, विपक्षी 0.07 डिसमिल जमीन को ऋण राशि भुगतान हेतु बेचना चाहता है, लेकिन ईमेल लॉक होने के कारण जमीन नहीं बिक रही है। विपक्षी ऋण राशि जो यूको बैंक में लगातार जमा करता रहा है। विपक्षी इस निचली अदालत के निर्देशानुसार ऋण राशि का भुगतान करने के लिए अभी भी तैयार है, लेकिन निबंधित डीड संख्या– 1471/1487 खाता सं०–11 प्लॉट सं०–731 रकबा 0.07 एकड़ भूमि भारमुक्त होनी चाहिए, ताकि विपक्षी उक्त भूमि को बेचकर यूको बैंक की बकाया ऋण राशि का भुगतान कर सके। वर्तमान स्थिति को देखते हुए उधारकर्ता के विज्ञ

अधिवक्ता द्वारा यह भी अनुरोध किया गया कि ब्याज की राशि कम की जाए।

उक्त के आलोक में विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा विपक्षी के विरुद्ध कोई प्रतिकूल आदेश पारित नहीं करने व खाता सं०–11 प्लॉट सं०–731 रकवा–0.07 डी० भूमि का कागजात बैंक को वापस दिलाने का अनुरोध किया गया।

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 Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act -2002 की धारा 14 के तहत् ऋणकर्ता 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 यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ़ से प्राप्त आवेदन एवं अंचल अधिकारी, पतरातू से प्राप्त जाँच प्रतिवेदन का अवलोकन किया तथा विद्वान सरकारी अधिवक्ता, रामगढ़ को बहस सुना स्पष्ट है कि :–

1 यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ़ 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 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 jurisdication 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 यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ़ 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। साथ ही बैंक में ऋण के एवज में जमा की गई भूमि से संबंधित दस्तावेज वापस करने का अनुरोध किया जा रहा है। जो विधि सम्मत प्रक्रिया प्रतीत नहीं होती 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 प्राधिकृत पदाधिकारी, यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ के द्वारा किये गये अनुरोध पर प्रश्नगत सम्पति/भूमि एवं उस पर निर्मित संरचना (निबंधन केवाला संख्या 1471/1487, दिनांक—17.05.2000 से प्राप्त भूमि मौजा—उचारिंगा, थाना नं०—14, थाना—पतरातू के खाता नं०—11, प्लॉट नं०—431, रकवा—0.07 डी० भूमि, जिसकी चौहदी, उ०—रूबीर मियाँ एवं अन्य, द०—तुलसी महतो एवं अन्य, पू० श्री नन्दराम घाँसी प०—क्रेता को जप्त कर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु संबंधित यूको बैंक, पतरातू ब्रॉच, रामगढ़ 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 करें।

लेखापित एवं संशोधित।

Chandan 08/10/24

उपायुक्त—सह—जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

Chandan 08/10/24

उपायुक्त—सह—जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

Digitally signed by Chandan Kumar
Date: 2024.12.21 15:51:20 +05:30
Location: 192.168.112.197