उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी का न्यायालय, रामगढ़

आदेश पत्रक

सरफेसी वाद संख्या–153/2024

Panjab Naitonal Bank, Branch Harmu Road बनाम् M/s Tej Computer Through Prop. Sri Rupesh Kumar Agrawal

आदेश की क्रम संख्या और तारीख	आदेश एवं पदाधिकारी का हस्ताक्षर	आदेश पर की गई कार्रवाई के बारे में टिप्पणी तारीख
26/09/25		

–:: आदेश ::–

अभिलेख उपस्थापित। प्राधिकृत पदाधिकारी पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड द्वारा Under Section–14 of the Securitization and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 के तहत् ऋणकर्त्ता M/s Tej Computer, Through Prop. Sri Rupesh Kumar Agrawal, S/o Sri Shankar Lal Agrawal, At-Ramgarh, District-Ramgarh के विरूद्ध गिरवी रखे गये सम्पति/भूमि निबंधन केवाला संख्या–1608/1568, दिनांक–08.08.2016 से हासिल भूमि मौजा–रामगढ़ थाना नं०–82 थाना–रामगढ़ खाता नं०–152 प्लॉट नं०–468 रकवा–3483.25 sqft चौहद्दी उ०–राजा सिंह का मकान, द०–रास्ता, पु०–संजय अग्रवाल का मकान, प०–जंगल ऑफिस 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।

पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि निबंधन केवाला संख्या–1608/1568, दिनांक–08.08.2016 से हासिल भूमि मौजा–रामगढ़ थाना नं०–82 थाना–रामगढ़ खाता नं०–152 प्लॉट नं०–468 रकवा–3483.25 sqft चौहद्दी उ०–राजा सिंह का मकान, द०–रास्ता, पु०–संजय अग्रवाल का मकान, प०–जंगल ऑफिस तथा भूमि पर बनी संरचना के Mortgage के एवज में विपक्षी को दिनांक–31.07.2023 की तिथि तक 5,14,20,980/– (पाँच करोड़ चौदह लाख बीस हजार नौ सौ अस्सी) रू० बकाया है। जिसका किस्त अदा नहीं करने के कारण दिनांक–22.01.2025 के गणना के अनुसार दिए गए ऋण के मूलधन ब्याज सहित 5,52,65,000/– (पाँच करोड बवन लाख पैसठ हजार) 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–निदेशों के अनुसार SARFAESI

Scanned with OKEN Scanner

Act की धारा–13 (2) के प्रावधानों के अनुसार दिनांक–23.09.2024 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 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 खरीद्दार 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 पंजाब नेशनल बैंक, ब्रॉंच हरमु रोड 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 प्रथम पक्ष बैंक ने SARFAESI Act, 2002 की धारा–14 के तहत आवेदन दायर किया है, जिसमें दावा किया गया है कि विपक्षी पर दिनांक–31.07.2023 की तिथि में 5,14,20,980.00 रूपये बकाया है। बैंक ने दिनांक–27.07.2023 से खातों को गैर–निष्पादित NPA घोषित किया है। विपक्षी ने स्वीकार किया कि उसने कुल 5,52,65,000.00 रूपये की ऋण सुविधा प्राप्त की थी। जिसमें कैश क्रेडिट जैसे खाते शामिल थे। सुरक्षित संपत्ति रामगढ कैंट में स्थित है। जिसका माप 3483.25 वर्गफीट है। विपक्षी यह बताया गया कि उसने ऋण के एवज मे अब तक कुल 4,58,48,976.10 रूपये की राशि बैंक को अदा कर दी है। विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा यह भी बताया गया कि बैंक द्वारा आज की तिथि मे प्राप्त ऋण की राशि ब्याज सहित व मेरे द्वारा भुगतान की गई राशि के बाद का अंतर राशि के संबंध मे स्पष्ट जवाब दिया जाता है तो मै राशि भुगतान करने को तैयार हूँ।

उक्त के आलोक मे विपक्षी के विज्ञ अधिवक्ता द्वारा अपील आवेदन खारीज करने व बैंक को अंतर राशि प्राप्त करने हेतु स्पष्ट विवरणी उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

विषयगत वाद में अंचल अधिकारी, रामगढ़ द्वारा पत्रांक–1143, दिनांक–06.06.2025 के माध्यम से प्रतिवेदित किया गया है कि मौजा–रामगढ़ थाना संख्या–82 के अन्तर्गत खाता संख्या–152, प्लॉट संख्या–468 रकवा–3483.25 sqft भूमि सर्वे खतियान शीव दुसाध के नाम से रैयती दर्ज है। उक्त भूमि की जमाबंदी पंजी–II के पृष्ठ संख्या–67/47 में रूपेश कुमार अग्रवाल, पिता–शंकर लाल अग्रवाल के नाम से कायम है तथा लगान रसीद वर्ष 2023–24 तक निर्गत 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 विक्रय 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 पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड 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 पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड 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 नोटिस 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 पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड 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।

3 अंचल अधिकारी, रामगढ़ द्वारा अपने जाँच प्रतिवेदन में Mortgage भूमि की प्रकृति के संदर्भ में प्रतिवेदित किया गया है कि

Scanned with OKEN Scanner

प्रश्नगत भूमि रैयती खाते की भूमि है, जिसके जमाबंदी रैयत रूपेश कुमार अग्रवाल, पिता–शंकर लाल अग्रवाल 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, पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड के द्वारा किये गये अनुरोध पर प्रश्नगत सम्पति/भूमि एवं उस पर निर्मित संरचना (निबंधन केवाला संख्या–1608/1568, दिनांक–08.08.2016 से हासिल भूमि मौजा–रामगढ थाना नं०–82 थाना–रामगढ़ खाता नं०–152 प्लॉट नं०–468 रकवा–3483.25 sqft चौहद्दी उ०–राजा सिंह का मकान, द०–रास्ता, पु०–संजय अग्रवाल का मकान, प०–जंगल ऑफिस) को जप्त कर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु संबंधित पंजाब नेशनल बैंक, ब्राँच हरमु रोड 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।

उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

उपायुक्त–सह–जिला दण्डाधिकारी,
रामगढ़।

Digitally signed by Faiz Aq Ahmed Mumtaz
Date: 2025.10.10 13:31:19 +05:30
Location: 192.168.0.191

Scanned with OKEN Scanner