न्यायालय, उपायुक्त-सह-जिला दण्डाधिकारी, लातेहार।

सरफेसी वाद संख्या-60/2022

बैंक ऑफ इण्डिया

बनाम्

मेसर्स मानसी इन्टरप्राईजेज, लातेहार।

—: आदेश :—

21/03/23

वर्तमान वाद की प्रक्रिया आवेदक प्राधिकृत पदाधिकारी, कृते बैंक ऑफ इण्डिया के द्वारा THE SECURITIZATION AND RECONSTRUCTION OF FINANCIAL ASSET AND ENFORCEMENT OF SECURITY INTEREST ACT 2002 की धारा—14 (1 and 2) के तहत् ऋणकर्ता मेसर्स मानसी इन्टरप्राईजेज, करकट, लातेहार के विरूद्ध बैंक में गिरवी रखे गये सम्पति/भूमि निबंधन केवाला संख्या—484 दिनांक 21.03.1996 से प्राप्त R.S. प्लॉट नं0—442 खाता संख्या—35 खेवट नं0—01 तौजी नं0—51 खाता नं0—184 पो0+थाना—लातेहार, जिला—लातेहार भूमि पर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु दायर आवेदन के आलोक में वाद की कार्रवाई प्रारम्भ किया गया।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता के कथन को सुना एवं वाद की सुनवाई हेतु अंगीकृत कर उतरवादी को न्यायालय में उपस्थित होकर अपना पक्ष रखने हेतु न्यायालय से नोटिस निर्गत किया गया। न्यायालय से निर्गत नोटिस पर उतरवादी ने न्यायालय में उपस्थित होकर अपना प्रतिउत्तर समर्पित किया।

उभय पक्षों के विद्वान अधिवक्ता के तर्कों को सुना एवं अभिलेख में उपलब्ध साक्ष्य का अवलोकन किया।

आवेदक की ओर से बताया गया कि ऋणकर्ता .मेसर्स मानसी इंटरप्राईजेज, लातेहार के द्वारा अपनी सम्पति/भूमि को गिरवी रखते हुए बैंक से 1,50,00,000/— रूपये ऋण लिया है, जिसे अबतक नहीं चुकाया गया है और अनियमितता बरती गयी है, जिसके कारण ऋणकर्ता का खाता दिनांक 31.03.2021 को ही एन0पी0ए0 हो गया है। बैंक द्वारा सरफेसी एक्ट—2002 की धारा—14 में निहित प्रावधान के तहत् प्रश्नगत सम्पति/भूमि पर दखल कब्जा

लेने की अनुमति हेतु अनुरोध किया गया है।

विपक्षी को निर्गत नोटिस तामिला किया गया, जो अभिलेख के साथ संलग्न है।

आवेदक के विद्वान अधिवक्ता द्वारा बताया गया कि सरफेसी एक्ट के तहत् बैंक के द्वारा ऋणकर्ता को नोटिस निर्गत किया गया है एवं सरफेसी एक्ट 2002 की धारा–14 के तहत् ऋणकर्ता से संबंधित सम्पति पर दखल कब्जा हेतु न्यायालय से अनुरोध किया गया है, जो विधिवत एवं न्याय–संगत है। बैंक द्वारा दखल–कब्जा के संबंध में किये गये अनुरोध को स्वीकार करने योग्य तथा विधि–संगत है।

आवेदक की ओर से Senior Branch Manager, Bank of India, Latehar का Reference No. LAT/SG/22-23/09 दिनांक 23.11.2022 से न्यायालय को सूचित किया गया कि खाते को समझौता के तहत् निपटाया गया है। ऋणकर्ता ने अग्रीम राशि के रूप में 5,00,000/– रूपये भी जमा किया है। पुनः Senior Branch Manager, Bank of India, Latehar का Reference No. LAT/SG/22-23/10 दिनांक 25.11.2022 के द्वारा न्यायालय को सूचित किया गया कि दिनांक 21.11.2022 को जमा किये गये 5,00,000/– रूपये टोकन मनी के साथ समझौते के खाते का निपटारा किया गया है। समझौता की राशि के पूर्ण और अंतिम भुगतान के लिए 180 दिनों का समय दिया है। इसलिए 180 दिनों के लिए Stay Order पास किया गया। अगर वह 180 दिनों के भीतर पूरी बंदोबस्त राशि जमा नहीं करते हैं तो अनुरोध करेंगे।

शाखा प्रबंधक, बैंक ऑफ इण्डिया, लातेहार से मेसर्स मानसी इंटरप्राईजेज, करकट, लातेहार के तीनों लोन खातों का Transaction Trail से संबंधित प्रतिवेदन इस न्यायालय को उपलब्ध कराने के निदेश के पश्चात् शाखा प्रबंधक, बैंक ऑफ इण्डिया, लातेहार के पत्रांक LAT/2022-23/SG/19 दिनांक 19.12.2022 के द्वारा बताया गया कि बैंक द्वारा तय किये गये नियमों के तहत् बैंक उक्त वर्णित खाता धारकों के साथ समझौता करना चाहता था और उक्त खाता धारकों ने इसी समझौता करार को अंतिम रूप देने की मंशा से 5,00,000/– रूपये जमा करते हुए अपने खातों को 1,73,26,989.53 रूपये की बकाया राशि के विरूद्ध 1,48,00,000/– में समझौता करने का प्रस्ताव बैंक के समक्ष प्रस्तुत किया था। चुंकि यह रकम कम थी, इसलिए बैंक के सक्षम पदाधिकारियों ने इस प्रस्ताव को सिरे से खारिज करते हुए वसूली प्रकिया को

अग्रसर करने का आदेश दिया है। सरफेसी एक्ट की धारा–14 के अंतर्गत दायर वाद की प्रक्रिया को आगे बढ़ाते हुए खाता धारकों की बंधक संपतियों पर बैंक को कब्जा दिलाने की प्रक्रिया पूरा कर वसूली कराने का अनुरोध किया।

उत्तरवादी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि बैंक के साथ ऋण खाते सहित सभी 03 ऋण खातों के निपटान के लिए मो0–1,48,00,000/– रूपये मात्र पर समझौता हुआ है, जिसके विरूद्ध 5,00,000/रू0 मात्र बैंक में जमा कर दिया गया है। बैंक के द्वारा बताया गया है कि उच्च अधिकारियों को अनुमोदन के लिए समझौता प्रस्ताव भेजा गया है। अनुमोदन के पश्चात उत्तरवादी समझौता प्रस्ताव की शर्तों के अनुसार बैंक को सहमत राशि का भुगतान करेगा। चूंकि उत्तरवादी ने बैंक के साथ समझौता कर लिया है, इसलिए SARFAESI Act 2002 की धारा–14 के तहत् कार्यवाही पर रोक लगायी जाय। पुनः विपक्षी के विद्वान अधिवक्ता का कथन है कि उत्तरवादी सत्यदेव प्रसाद ने माननीय ऋण वसूली न्यायाधिकरण, रांची के एस0ए0 संख्या–98/2022 के समक्ष एक सरफेसी आवेदन दायर किया है, जिसमें पूरी कार्रवाइयों को चुनौती दी गयी है। उक्त एस0ए0 में यह दावा किया गया है कि धारा–13(2) के तहत् जारी मांग नोटिस के तामिला उत्तरवादी को कभी नहीं की गयी थी। पीठासीन पदाधिकारी, डी0आर0टी0, रांची ने मामले की सुनवाई के बाद प्रतिवादी बैंक को दिनांक 05.09.2022 के आदेश में नोटिस जारी करने को कहा है। SARFAESI Act 2002 की धारा–14 में संशोधन हुआ है जो दिनांक 15.01.2013 से प्रभावि है जिसमें प्रावधानित है कि :– "Provided that any application by the secured creditor shall be accompanied by an affidavit duly affirmed by the authorised officer of the secured creditor, declaring that-

i. The aggregate amount of financial assistance granted and the total claim of the bank as on the date of filing the application.
ii. The borrower has created security interest over various properties and that the bank or financial institution is holding a valid and subsisting security interest over such properties and the claim of the bank or financial institution is within the limitation period.
iii. The borrower has created security interest over various properties giving the details of properties referred to in sub-clause (ii) above.

iv. The borrower has committed default in repayment of the financial assistance granted aggregating the specified amount.

v. Consequent upon such default in repayment of the financial assistance the account of the borrower has been classified as a non-performing asset.

vi. Affirming that the period of sixty days notice as required by the provisions of sub-section (2) of section 13, demanding payment of the defaulted financial assistance has been served on the borrower.

vii. The objection or representation in reply to the notice received from the borrower has been considered by the secured creditor and reasons for non-acceptance of such objection or representation had been communicated to the borrower.

viii. The borrower has not made any repayment of the financial assistance in spite of the above notice and the Authorised Officer is, therefore, entitled to take possession of the secured assets under the provisions of the sub-section (4) of section 13 read with section 14 of the principal Act.

ix. That the provisions of this Act and the rules made thereunder had been complied with."

धारा 14(6) में निहित प्रावधान के अनुसार बैंक के लिए यह अनिवार्य है कि SARFAESI Act की धारा–13(2) के तहत् जारी किया गया डिमाण्ड नोटिस उधारकर्ता को विधिवत् तामिला हो, परन्तु विपक्षी को नोटिस का तामिला नहीं कराया गया है और इस तरह धारा 14 के तहत् याचिका पोषनीय नहीं है। चूंकी SARFAESI आवेदन डी0आर0टी0, रांची के समक्ष लंबित है, इसलिए इस माननीय न्यायालय के समक्ष धारा–14 के तहत् कार्रवाई पर रोक लागायी जाय। उत्तरवादी हर समय बैंक के साथ बकाया राशि का निपटान करने के लिए इच्छुक और तैयार है, लेकिन बैंक के अधिकारी गलत इरादे से काम कर रहे हैं और अवैध रूप से उत्तरवादी को उसके आवास से बेदखल करने की कोशिश कर रहा है, जहां वह अपने पूरे परिवार के साथ रह रहा है।

आवेदक की ओर से पुनः आवेदन समर्पित किया गया कि प्राधिकृत अधिकारी के संज्ञान में आया कि पिछले शपथ पत्र में असावधानीवश

लिपिक/टंकण त्रुटि हुई थी, जिसके लिए संशोधित पूरक शपथ पत्र के साथ यह याचिका दायर की जा रही है। पिछले शपथ पत्र में 02 सम्पति गिरवी रखने का जिक्र था, जबकि उत्तरवादी द्वारा बैंक के पास गिरवी रखी गयी केवल एक सम्पति है। सम्पति का विवरण इस प्रकार है–आर0एस0 प्लॉट नं0–442, खाता नं0–35, खेवट नं0–01, ताउजी नं0–51, थाना नं0–184 लातेहार शहर में बिकी विलेख संख्या–484 दिनांक 21.03.1996, चौहदी–उत्तर में देवी मण्डप और पारस नाथ जायसवाल, दक्षिण में नं0–65 रांची–डाल्टनगंज रोड, पूर्व में कच्चा रोड इसके बाद सरकारी मध्य विद्यालय, पश्चिम में सुरेन्द्र प्रसाद जायसवाल है।

उत्तरवादी द्वारा एक Shedule के अंतर्गत भुगतान करने हेतु एक शपथ पत्र इस न्यायालय को दिये जाने हेतु कहा गया। परन्तु उत्तरवादी द्वारा कोई भी Shedule of Payment नहीं दिया गया। आवेदक के द्वारा बताया गया कि उत्तरवादी का भुगतान को लेकर रवैया ठीक नहीं है, इनकी प्रॉपर्टी जो Mortgaged है, को जप्ती हेतु आदेश दिया जाना अत्यंत जरूरी है।

उपरोक्त वर्णित परिस्थितियों से स्पष्ट है कि उत्तरवादी के द्वारा बैंक से लिये गये ऋण का भुगतान ससमय नहीं किया गया है तथा भुगतान करने में रूची भी नहीं लिया जा रहा है। अतः सरफेसी एक्ट 2002 की धारा–14 (1 एवं 2) में निहित प्रावधानों के तहत् प्राधिकृत पदाधिकारी कृते बैंक ऑफ इण्डिया, लातेहार के द्वारा किये गये अनुरोध पर प्रश्नागत सम्पति/भूमि पर दखल कब्जा प्राप्त करने हेतु संबंधित बैंक को अनुमति प्रदान की जाती है। उक्त कार्रवाई के क्रम में विधि–व्यवस्था संधारण हेतु अनुमण्डल पदाधिकारी, लातेहार आवश्यक कार्रवाई करना सुनिश्चित करेंगे।

आदेश की प्रति उभय पक्ष तथा अनुमण्डल पदाधिकारी, लातेहार को उपलब्ध करायें। अभिलेख को जिला अभिलेखागार में जमा करें।

लिखाया एवं शुद्ध किया।

21/03/23

उपायुक्त,
लातेहार।

21/03/23

उपायुक्त,
लातेहार।

Digitally signed by BHOR SINGH YADAV
Date: 2023.04.21 13:52:20 +05:30
Location: 10.93.47.5