न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

पीठासीन अधिकारीः– लक्ष्मण सिंह कुडी
आई.ए.एस.

प्रकरण संख्या 9/2022

आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड, कॉरपोरेट एवं रजिस्टर्ड कार्यालय – 201–202, द्वितीय तल, साउथ हेण्ड स्क्वायर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर, राजस्थान– 302020, शाखा कार्यालय – प्रथम तल, जय कॉम्पलेक्स, रिलायन्स पैट्रोल पम्प के सामने, रोड नम्बर 03, झुंझुनूं, राजस्थान – 333001

—— प्रार्थी बैंक

बनाम

1. श्री बनवारी लाल पुत्र श्री हीराराम, निवासी वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान **दूसरा पता** पट्टा नं0 100, बुक नम्बर 29, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं, राजस्थान। (मृतक)
2. श्रीमती रूकमा देवी पत्नि श्री बनवारी लाल, निवासी वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
3. मक्खनलाल पुत्र श्री हीराराम, निवासी वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
4. मीरा देवी पत्नि मक्खनलाल, निवासी वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
5. मुन्नी देवी पत्नि श्री श्यामलाल, निवासी मुख्य चौक बस्ती, वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
6. श्री श्यामलाल पुत्र हीराराम, निवासी मुख्य चौक बस्ती, वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
7. विजय कुमार पुत्र श्री बनवारी लाल, निवासी मुख्य चौक बस्ती, वार्ड नं0 8, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान।

—— अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 14 वित्तीय अस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002

——

उपस्थितः–

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.02.08 16:31:06 IST
Reason: SelfAttested

1. एडवोकट श्री परिवेश कुमार (आवास फाईनेन्[illegible] लि[illegible]) – प्रार्थी की ओर से उपस्थित।
2. एडवोकेट श्री अजयसिंह– अप्रार्थी सं0 3 व 4 की [illegible] उपस्थित नही।
3. एडवोकेट श्री कैलाशचन्द्र– अप्रार्थी सं0 [illegible] ही।
4. अप्रार्थीगण सं0 2, 5 व 7 बावजूद [illegible] उपस्थित।
5. अप्रार्थी सं0 1 मृतक

जिला कलक्टर झुन्झुनू

आदेश

दिनांक 30.01.2023

प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड एक नियमित निकाय है जिसका कॉरपोरेट एवं रजिस्ट्रर्ड कार्यालय– 201–202, द्वितीय तल, साउथ हेण्ड स्क्वायर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर, राजस्थान– 302020 में स्थित है प्रार्थी कम्पनी का एक शाखा कार्यालय –प्रथम तल, जय कॉम्पलेक्स, रिलायन्स पैट्रोल पम्प के सामने, रोड नम्बर 03, झुंझुनूं, राजस्थान – 333001 में भी स्थित है। प्रार्थी कम्पनी जो एक नियमित निकाय हैं जिसको शाश्वत अधिकार व सामान्य मुद्रा के अन्तर्गत अपने नाम से वाद लाने का अधिकार है। प्रार्थी कम्पनी का प्राधिकृत अधिकारी जौली कुमार शुक्ला है। वह रिकॉर्ड के आधार पर प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से भी परिचित है। उन्हें प्रार्थी कम्पनी के कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने व प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर कर सत्यापन करने का अधिकार है। इन्हें प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। अप्रार्थीगण की ऋणदाता/प्रार्थी कम्पनी के हक में मोरगेज की गई सम्पति का विवरण निम्न प्रकार है– सम्पति– अप्रार्थीगण की एक पट्टेशुदा सम्पति अप्रार्थी बनवारीलाल, श्यामलाल, मक्खनलाल के नाम से एक पट्टा नम्बर 100, बुक नम्बर 29, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान में स्थित है। सम्पत्ति सं0 के पट्टा नम्बर 100 है जो पुस्तक संख्या 29 मे दर्ज रिकार्ड है। उक्त पट्टेशुदा सम्पत्ति की चतुर्सीमा इस प्रकार है–

उत्तर में	–	अशोक पटवारी का मकान
दक्षिण मे	–	सांवरमल नरडिया का मकान
पूर्व में	–	छगन भारूका का मकान
पश्चिम मे	–	आम रास्ता
कुल क्षेत्रफल	–	186.71 वर्गगज।

अप्रार्थी सं0 1 ने बतौर ऋणी एवं अप्रार्थी सं0 1 लगायत 7 ने बतौर सहऋणी ने धारा 2 में वर्णित उक्त सम्पति पर प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड से दिनांक 08.01.2018 को एक ऋण अनुबन्ध सं0 LNSIK02917-180062687 निष्पादित कर प्रार्थी कम्पनी से 8,00,000/– का ऋण प्रार्थी कम्पनी की तयशुदा शर्तो पर लिया था जिसके अनुसार उक्त ऋण का भुगतान अप्रार्थीगण मासिक किस्तों में प्रार्थी कम्पनी को करेगें। अप्रार्थीगण द्वारा उक्त ऋण अनुबंध के अन्तर्गत लिये गये ऋण व उसके ब्याज के पूर्ण भुगतान सिक्योरिटी के रूप में धारा 2 में वर्णित पट्टेशुदा सम्पति को प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के पक्ष में बंधक किया। अप्रार्थीगण नियमित रूप से प्रार्थी को उक्त ऋण का भुगतान नही कर सके और ऋण के भुगतान में व्यतिकम व अतिदेय होने पर प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीगण का खाता एन0पी0ए0 घोषित कर दिया। अप्रार्थीगण के खाते में मय ब्याज दिनांक 20.07.2021 तक रूपये 9,07,629.40/– देय निकलते है और दिनांक 20.07.2021 के बाद ब्याज व पेनल्टी की राशि का भुगतान भी इस राशि का पूर्ण भुगतान करने के साथ करने के लिए अप्रार्थीगण जिम्मेदार है। प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड ने उक्त एक्ट की अ0धारा 13(2) के अर्न्तगत दिनांक 21.07.2021 को अप्रार्थीगण को एक नोटिस भी जरिये रजिस्टर्ड डाक द्वारा प्रेषित किये और जिसकी प्राप्ति के बाद भी देय राशि का भुगतान अप्रार्थीगण के द्वारा प्रार्थी कम्पनी को नहीं किया गया। अप्रार्थीगण ने धारा 13(2) के नोटिस प्राप्त हो जाने व नोटिस में वर्णित अवधि में देय ऋण राशि का भुगतान बावजूद मांग के भी प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड को नहीं किया है। वित्तीय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 13(4) के अनुसार प्रार्थी कम्पनी धारा सं0 2 में वर्णित प्रत्याभूत सम्पति का श्रीमान के द्वारा कब्जा प्राप्त करने व विक्रय कर उक्त शेष देय राशि वसूल करने की अधिकारी है। अतः उक्त प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर निवेदन है कि उक्त प्रार्थना पत्र स्वीकार फरमाया जाकर आदेश इस अमर का फरमाये जावे कि प्रार्थना पत्र की मद सं0 2 में वर्णित प्रत्याभूत सम्पति का कब्जा क्षेत्र से प्रार्थी को स्वयं ऐजेन्ट या नियुक्त व्यक्ति के माध्यम से प्राप्त करने का अधिकार प्रदान करे,

जिला कलेक्टर झुन्झुनू

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.02.08 16:31:06 IST
Reason: SelfAttested

यह भी आदेशित किया जावे कि आवश्यकता होने पर उस क्षेत्र से सम्बन्धित पुलिस अधीक्षक स्वयं या अपने मातहत के माध्यम से प्रार्थना पत्र की मद सं0 2 में वर्णित प्रत्याभूत सम्पति का कब्जा पुलिस बल द्वारा अप्रार्थीगण से प्राप्त करे तथा कब्जा प्राप्त करने के बाद प्रत्याभूत सम्पति का कब्जा प्रार्थी कम्पनी को या उसके द्वारा नियुक्त व्यक्ति को दिलाने का आदेश पारित फरमावे।

बहस सुनी गई। वकील प्रार्थी ने बहस के दौरान प्रार्थना पत्र में वर्णित तथ्यों की पुनरावर्ती करते हुये तर्क प्रस्तुत किया कि अप्रार्थी द्वारा प्रार्थी बैंक का ऋण नही चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी बैंक द्वारा नियमानुसार एन0पी0ए0 घोषित किया जा चुका है। प्रार्थना पत्र स्वीकार कर प्रार्थी को प्रतिभूति सम्पत्ति का कब्जा दिलवाये जाने का निवेदन किया। अतः प्रार्थी का प्रार्थना स्वीकार कर उपरोक्त गिरवीकृत अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा बैंक को दिलवाया जावे जिससे अधिनियम के प्रावधानुसार सम्पत्ति को बेचकर बकाया ऋण की वसूली की जा सके।

वकील अप्रार्थी सं0 3, 4 व 6 तथा अप्रार्थीगण सं0 2, 5 व 7 अनुपस्थित। वकील अप्रार्थी सं0 3, 4, 6 तथा अप्रार्थीगण सं0 2, 5 व 7 के विरूद्व एकतरफा बहस सुनी गई।

हमने प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र व इस प्रार्थना पत्र के साथ दस्तावेजात का अवलोकन किया। पत्रावली के अवलोकन से यह जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है।

पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थी अपने ऋण का भुगतान करने में असफल रहें है व प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा अप्रार्थी/गारन्टर को अधिनियम की धारा 13 (2) के अन्तर्गत रजिस्टर्ड नोटिस जारी किये जाने के पश्चात् भी अप्रार्थीगण द्वारा प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड की ऋण राशि का भुगतान नही किया गया है। पत्रावली में शामिल दस्तावेजात के अवलोकन से जाहिर है कि अप्रार्थीगण, प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के साथ हुये अनुबन्ध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहें है। अतः अप्रार्थीगण/ऋणी, गारन्टर को व्यक्तिक्रमी मानते हुये प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा प्रश्नगत प्रार्थना पत्र स्वीकार किया जाता है तथा सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिक्न्स्ट्रकशन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई सम्पति अप्रार्थीगण बनवारीलाल, श्यामलाल, मक्खनलाल के मालिकाना हक की पट्टा नम्बर 100, बुक नम्बर 29, बसावा, तहसील नवलगढ, जिला झुंझुनूं राजस्थान में स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 186.71 वर्गगज है का पजेशन प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, झुंझुनू को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

आदेश आज दिनांक 30.01.2023 को [illegible] जिला [illegible] कार्यालय में सुनाया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.02.08 16:31:06 IST
Reason: SelfAttested

(एल0एस0कुडी)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं