न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनू

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

प्रकरण संख्या 12/2022

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. **मृतक** बनवारीलाल पुत्र श्री लेखूराम, आयु व्यस्क, निवासी 284, हरिजन बस्ती, गुढा गौडजी, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं, राजस्थान, दूसरा पता वार्ड नं0 21, कस्बा गुढागौडजी, तहसील उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं।
2. धीरज कुमार पुत्र श्री बनवारी लाल, आयु व्यस्क, निवासी 284, हरिजन बस्ती, गुढा गौडजी, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं, राजस्थान।
3. मनोज कुमार पुत्र श्री बनवारी लाल, आयु व्यस्क निवासी 284, हरिजन बस्ती, गुढा गौडजी, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं, राजस्थान।
4. नीरज कुमार पुत्र श्री बनवारी लाल, आयु व्यस्क निवासी 284, हरिजन बस्ती, गुढा गौडजी, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं, राजस्थान।
5. पंकज कुमार पुत्र श्री बनवारी लाल, आयु व्यस्क निवासी 284, हरिजन बस्ती, गुढा गौडजी, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं, राजस्थान।
6. यशोधरा देवी पत्नी श्री बनवारी लाल, आयु व्यस्क निवासी 284, हरिजन बस्ती, गुढा गौडजी, उदयपुरवाटी, जिला झुंझुनूं, राजस्थान।

—— अप्रार्थीगण

प्रार्थना पत्र अं0 धारा 14 वितिय अस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002

——

उपस्थितः–

1. एडवोकट श्री परिवेश कुमार (आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड) – प्रार्थी बैंक की ओर से
2. श्री धीरज कुमार, एडवोकेट– अप्रार्थी सं0 1 लगायत 5 की ओर से।

आदेश

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2022.06.01 13:22:22 IST
Reason: SelfAttested

दिनांक 23.05.2022

प्रार्थी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड के अधिवक्ता द्वारा [illegible] प्रार्थना पत्र के अनुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड [illegible] है जिसका कॉरपोरेट [illegible] रजिस्ट्रर्ड कार्यालय – 201–202, द्वितीय तल, [illegible] मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल [illegible], जयपुर, राजस्थान– 302020 में स्थित है प्रार्थी कम्पनी का एक शाखा कार्यालय –प्रथम तल, [illegible] 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

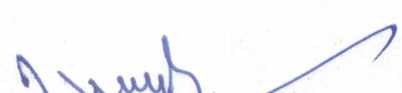
प्रार्थना पत्र के सभी तथ्यों से भी परिचित है। उन्हें प्रार्थी कम्पनी के कार्यालय की ओर से साक्ष्य देने व प्रार्थना पत्र पर हस्ताक्षर कर सत्यापन करने का अधिकार है। इन्हें प्रार्थना पत्र के निपटारे तक समस्त कार्यवाही करने का पूर्ण अधिकार प्राप्त है। अप्रार्थीगण की ऋणदाता/प्रार्थी कम्पनी के हक में मोरगेज की गई सम्पति का विवरण निम्न प्रकार है – सम्पति – अप्रार्थीगण की एक पट्टेशुदा सम्पति अप्रार्थी बनवारी लाल के नाम से एक प्लॉट वार्ड नम्बर 21, कस्बा गुढा गौडजी तहसील उदयपुरवाटी जिला झुंझुनूं राजस्थान में स्थित है। उक्त पट्टेशुदा सम्पति की चतुर्सीमा इस प्रकार है–

उतर में	–	रामावतार का मकान
दक्षिण मे	–	सडक।
पूर्व में	–	सीता राम का मकान।
पश्चिम मे	–	बाबुलाल का मकान ।
कुल क्षेत्रफल	–	175 वर्गगज।

अप्रार्थी सं0 1 ने बतौर ऋणी एवं अप्रार्थी सं0 2 ने बतौर सहऋणी ने धारा 2 में वर्णित उक्त सम्पति पर प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड से दिनांक 10.10.2015 को एक ऋण अनुबन्ध सं. LNJJN00515-160019756 निस्पादित कर प्रार्थी कम्पनी से 5,00,000/– 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 व्यतिक्रम व अतिदेय होने पर प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड द्वारा अप्रार्थीगण का खाता एन0पी0ए0 घोषित कर दिया। अप्रार्थीगण के खाते में मय ब्याज दिनांक 30.06.2021 तक रूपये 6,75,163.41 देय निकलते है और दिनांक 30.06.2021 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 22.7.2021 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 दिया 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 नही किया है। वित्तयी अस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुनर्गठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा के प्रावधान 14 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, 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।

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2022.06.01 13:22:22 IST
Reason: SelfAttested

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



जिला कलक्टर झुन्झुनूं

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 1 लगायत 5 ने वकील प्रार्थी ने लिखित बहस के जरिये निवेदन किया कि अप्रार्थीगण माहमारी के कारण समय पर ऋण जमा नही करवा सके। कुल बकाया ऋण राशि 2,27,753.41 को मासिक किश्तों के रूप मे चुकाने को तैयार है। अतः अप्रार्थीगण को ऋण चुकाने हेतु मौहल्लत दी जावे।

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 एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रद्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई सम्पति अप्रार्थी बनवारी लाल के मालिकाना हक की प्लॉट वार्ड नम्बर 21, कस्बा गुढा गौडजी तहसील उदयपुरवाटी जिला झुंझुनूं कुल क्षेत्रफल 175 वर्गगज स्थित भूमि व निर्मित सम्पत्ति 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 23.05.2022 को लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(एल0एस0कुडी)
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2022.06.01 13:22:22 IST
Reason: SelfAttested