# न्यायालय जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

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

**प्रकरण संख्या 347 / 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. इन्द्रपाल सिंह धनकड पुत्र श्री हीरालाल धनकड, जाति जाट, निवासी 152, पशु चिकित्सालय के पास, वार्ड नं0 23, झुंझुनूं, तहसील व जिला झुंझुनूं राजस्थान, दूसरा पता पट्टा नं0 469, खसरा नं0 1103 / 1, वार्ड नं0 22, शिव कालोनी, नेता की ढाणी, झुंझुनूं तहसील व जिला झुंझुनूं राजस्थान।
2. श्रीमती संगीता पत्नि इन्द्रपाल सिंह धनकड पुत्र श्री हीरालाल धनकड, जाति जाट, निवासी 152, पशु चिकित्सालय के पास, वार्ड नं0 23, झुंझुनूं, तहसील व जिला झुंझुनूं राजस्थान।
3. श्री जगपाल सिंह पुत्र श्री बजरंगलाल, जाति हिन्दू, निवासी ग्राम पोस्ट हंसासर, तहसील मलसीसर, जिला झुंझुनूं राजस्थान।
4. महेन्द्र सिंह धनकड पुत्र श्री हीरालाल धनकड, जाति जाट, निवासी 75, माननगर, वार्ड नं0 9, झुंझुनूं, तहसील व जिला झुंझुनूं राजस्थान।

—— अप्रार्थीगण

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

——

उपस्थितः—

1. एडवोकट श्री परिवेश कुमार ( आवास फाईनेन्सर्स लिमिटेड ) – प्रार्थी की ओर से
2. अप्रार्थीगण सं0 1 लगायत 4 बावजूद नोटिस तामिल अनुपस्थित।

## 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 निगमित 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 माला राम 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.02.08 16:31:12 IST
Reason: SelfAttested

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 सं0 1 अप्रार्थी इन्द्रपाल सिंह धनकड के नाम से एक पट्टा— पट्टा नं0 469, खसरा नं0 1103/1, वार्ड नं0 22, शिव कालोनी, नेता की ढाणी, झुंझुनूं, तहसील व जिला झुंझुनूं राजस्थान मे स्थित है। सम्पत्ति सं0 1— उक्त पट्टा नं0 469 की पट्टेशुदा सम्पत्ति की चतुर्सीमा इस प्रकार हैः—

| | | |
|---|---|---|
| उत्तर में | — | बाबूलाल की कृषि भूमि |
| दक्षिण मे | — | प्लाट नं0 32 |
| पूर्व में | — | प्लाट नं0 35 व 36 |
| पश्चिम मे | — | रास्ता |
| कुल क्षेत्रफल | — | 374.5 वर्ग गज |

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 06.07.2016 व दिनांक 25.06.2014 को एक ऋण अनुबन्ध सं0 LJJN01816-170030530 एवं LNSKR00314-150008848 निष्पादित कर प्रार्थी कम्पनी से क्रमशः 20,00,000/— एवं 20,00,000/— 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 25.11.2021 तक रूपये 38,97,512.82/— देय निकलते है और दिनांक 25.11.2021 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 29.11.2021 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। वित्तभ्य 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: 2023.02.08 16:31:12 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 कम्पनी का ऋण नहीं चुकाया गया है। अप्रार्थी को प्रार्थी कम्पनी 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।

जिला कलेक्टर झुन्झुनू

अप्रार्थीगण सं0 1 लगायत 4 बावजूद नोटिस तामिल अनुपस्थित। अप्रार्थीगण सं0 1 लगायत 4 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 रिक्स्ट्रक्शन ऑफ फाइनेन्शियल एसेटस एण्ड एनर्फोसमेंट ऑफ सिक्योरिटी इन्टरेस्ट एक्ट 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुये बंधक रखी गई सम्पति जो कि अप्रार्थी सं0 1 इन्द्रपाल सिंह धनकड के नाम से है पट्टा नं0 469, खसरा नं0 1103/1, वार्ड नं0 22, शिव कालोनी, नेता की ढाणी, झुंझुनूं, तहसील व जिला झुंझुनूं राजस्थान मे स्थित है जिसका कुल क्षेत्रफल 374.5 वर्ग गज 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 लिखवाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

( एल0एस0कुडी )
जिला कलक्टर एवं
जिला मजिस्ट्रेट, झुंझुनूं

जिला कलक्टर झुंझुनू

Signature Not Verified

Digitally signed by Laxman Singh Kuri
Date: 2023.02.08 16:31:12 IST
Reason: SelfAttested