न्यायालय जिला कलक्टर, बीकानेर
बइजलास अनिल गुप्ता, आई.ए.एस. जिला कलक्टर एवं जिला मजिस्ट्रेट, बीकानेर

मुकदमा संख्या 45/17 विविध 2017/00323

"आवास फाईनेंसियर्स लिमिटेड" (जो पूर्व "ए.यू.हाउसिंग फाईनेन्स लिमिटेड") मुख्य व्यावसायिक कार्यालय 201–202, 2 द्वितीय तल साउथ एण्ड स्क्वायर, मानसरोवर इण्डस्ट्रीयल एरिया, जयपुर–302020 जरिये प्राधिकृत अधिकारी

–प्रार्थी

: ब ना म :

1. श्री रामसिह पुत्र श्री कानसिंह निवासी मकान नं. 471, बीकानेर वार्ड नं. 40 जिला बीकानेर राजस्थान दूसरा पता पट्टा भूमि का 1 हिस्सा, मोहल्ला रावतान, नगर निगम ऑफिस के पीछे जिला बीकानेर (ऋणी व बंधककर्ता)
2. श्रीमती चंपा पत्नी श्री राम सिंह निवासी मकान नं. 471, बीकानेर वार्ड नं. 40 जिला बीकानेर राजस्थान (सह–ऋणी)
3. श्री गोविन्दसिंह पुत्र श्री रामसिंह निवासी मकान नं. 471, बीकानेर वार्ड नं. 40 जिला बीकानेर राजस्थान (सह–ऋणी)

4. श्री योगेन्द्र सिह कच्छवाह पुत्र श्री लक्ष्मण सिंह निवासी पूनमसिंह सोनी के मकान वाली गली कोरियों का मौहल्ला जिला बीकानेर (जमानती)

–अप्रार्थीगण/ऋणी

प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा–14 सिक्योरिटाईजेशन एण्ड रिकन्स्ट्रक्शन ऑफ फाईनेन्सियल एसेटस एण्ड एनफोर्समेंट ऑफ सिक्योरिटि इन्टरस्ट एक्ट,2002

उपस्थितिः–

1 प्रार्थी कम्पनी के अधिवक्ता श्री कंवरलाल शर्मा उपस्थित।
2. अप्रार्थीगण हाजिर नहीं।

: आ दे श :

दिनांक 31.10.2017

1. प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र एवं उनके अधिवक्ता के कथनानुसार संक्षिप्त तथ्य इस प्रकार है कि प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा **अप्रार्थीगण/ऋणी** को ऋण सुविधा के तौर पर **दिनांक 16.07.2014 को रूपये 4,00,000/– की ऋण सुविधा** उपलब्ध करवाई थी एवं उक्त ऋण की एवज में **अप्रार्थी श्री रामसिंह पुत्र श्री कानसिंह की सम्पति जो पट्टा भूम का 1 हिस्सा मौहल्ला रावतान, नगर निगम ऑफिस के पीछे जिला बीकानेर पर स्थित है जिसमें भूमि भवन एवं ढांचा आदि जो सभी सम्पति के अभिन्न अंग है जिसका माप लगभग 385.00 वर्गफुट हैं** को प्रार्थी **कम्पनी** के हक में उक्त ऋण के पेटे साम्यिक बंधक रखा गया था। **अप्रार्थीगण** द्वारा **प्रार्थी कम्पनी** के साथ हुए अनुबंध के नियमानुसार ऋण राशि नहीं चुकाये जाने पर **अप्रार्थीगण/ऋणी** के खाते को दिनांक **31.12.2015** को **एन.पी.ए.** धोषित कर दिया गया व **अप्रार्थी/ऋणी** के खाते में **रूपये 4,31,400/– दिनांक 20.02.17 तक** ब्याज शामिल करते हुए तथा इसके आगे का ब्याज व अन्य खर्चे **कम्पनी** के बकाया निकलते है। **अप्रार्थी/ऋणी** के ऋण खाते को **एन.पी.ए.** धोषित हो जाने के पश्चात् अधिनियम की धारा 13(2) के तहत प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा **अप्रार्थी/ऋणी/सहऋणी** को दिनांक **10.03.2017** को रजिस्टर्ड नोटिस दिये गये। परन्तु इसके पश्चात् माननीय न्यायालय में दायर इस प्रार्थना–पत्र की दिनांक तक अप्रार्थी/ऋणी द्वारा ऋण राशि जमा नहीं करवाई व ना ही बंधक शुदा सम्पति का सम्पूर्ण कब्जा प्रार्थी **कम्पनी** को दिया गया। प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र में निवेदन किया गया है कि **अप्रार्थी/ऋणी/सहऋणी** द्वारा प्रार्थी **कम्पनी** के हक में बंधक रखी गई सम्पति का कब्जा अधिनियम की धारा 14 के तहत प्रार्थी **कम्पनी** को दिलाया जावे। प्रार्थी **बैंक** द्वारा इस प्रार्थना–पत्र के समर्थन में अधिनियम की धारा 14 के अंतर्गत शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया है।

जिला कलक्टर, बीकानेर

2. प्रार्थी **कम्पनी** के इस प्रार्थना–पत्र पर प्रकरण दर्ज रजिस्टर किया जा कर प्राकृतिक न्याय के मान्य सिद्धान्तों की पालना में अप्रार्थीगण को जरिये रजिस्टर्ड नोटिस तलब किया गया। अप्रार्थी/ऋणी की और से कोई उपस्थित नहीं आये।

3. **प्रार्थी/कम्पनी** के प्रतिनिधि की इकतरफा बहस सुनी गई। **प्रार्थी/कम्पनी** के अधिवक्ता द्वारा प्रार्थना–पत्र में वर्णित तथ्यों को दोहराते हुए निवेदन किया गया कि प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा अप्रार्थीगण/ऋणी को ऋण सुविधा उपलब्ध करवाई गई थी। ऋण सुविधा प्राप्त करने के बाद अप्रार्थीगण/ऋणी द्वारा अपनी बकाया राशि प्रार्थी **कम्पनी** के यहां चुकाने में विफल रहे है। इस पर अप्रार्थीगण/ऋणी को धारा 13(2) का नोटिस दिये जाने के बावजूद भी अपनी बकाया राशि प्रार्थी **कम्पनी** के यहां जमा नहीं करवाई गई है। अतः प्रार्थना–पत्र प्रार्थी/कम्पनी स्वीकार किया जाकर आदेश पारित किया जावे।

4. हमारे द्वारा प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता की बहस पर मनन किया एवं पत्रावली का ध्यान पूर्वक अवलोकन किया। अप्रार्थीपक्ष द्वारा प्रार्थी **कम्पनी** के यहां से **ऋण** के रूप में उपर्युक्त ऋण सुविधा प्राप्त की थी। प्राप्त ऋण सुविधा की एवज में अप्रार्थी/ऋणी/ जमानती द्वारा पैरा संख्या 1 में उल्लेखित सम्पति साम्यिक बंधक रखी गई थी। अप्रार्थीपक्ष द्वारा अपनी बकाया सम्पूर्ण राशि जमा नहीं करवाई गई है। बकाया राशि जमा करवाये जाने के संबंध में प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा अधिनियम की धारा 13(2) के अन्तर्गत अप्रार्थीपक्ष/ऋणी/जमानती को नोटिस जारी किये गये। इसके पश्चात् भी अप्रार्थीपक्ष द्वारा अपनी बकाया ऋण राशि प्रार्थी **कम्पनी** के यहां जमा नहीं करवाई गई। इस संबंध में प्रार्थी **कम्पनी** द्वारा अपने प्रार्थना–पत्र के समर्थन में धारा 14 प्रावधानों के अंतर्गत शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार अप्रार्थीपक्ष, प्रार्थी **कम्पनी** के यहां से प्राप्त ऋण राशि को अनुबंध के अनुसार वापिस जमा करवाने में विफल रहा है। ऐसी स्थिति में उक्त ऋण की एवज में अप्रार्थीपक्ष की पैरा नम्बर 1 में वर्णित सम्पति प्रार्थी **कम्पनी** के यहां बंधक में है को प्रार्थी **कम्पनी** अपने कब्जे में लेने की अधिकारणी है। इस परिपेक्ष्य में प्रार्थी बैंक का प्रार्थना–पत्र अन्तर्गत धारा 14 स्वीकार किये जाने योग्य है।।

5. उपर्युक्त विवेचन के फलस्वरूप **अप्रार्थीगण/ऋणी श्री रामसिंह पुत्र कानसिंह व अन्य** प्रार्थी/**कम्पनी** के साथ हुए अनुबंध के अनुसार ऋण राशि को चुकाने में विफल रहे हैं। अतः **अप्रार्थीगण/ऋणी एवं गारन्टर** को व्यतिक्रमी मानते हुए प्रार्थी/**कम्पनी** द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र स्वीकार किया जाता है तथा The Securitisation and Reconstruction of Financial Assets and Enforcement of Security Interest Act, 2002 की धारा 14 के तहत प्रदत शक्तियों का प्रयोग करते हुए पैरा संख्या 1 में वर्णित बंधक रखी गई सम्पति का पजेशन प्रार्थी/**कम्पनी** को जरिये संबंधित पुलिस थाना की इमदाद से प्राप्त किये जाने के आदेश दिये जाते है। आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक, बीकानेर को इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जाती है कि प्रार्थी/**कम्पनी** के खर्चे पर उनकी आवश्यकतानुसार चाहे जाने पर पुलिस सहायता उपलब्ध करावें।

6. न्याय हित में उक्त आदेश दिनांक **30.11.17** तक प्रभावशील नहीं रहेगा। इस अवधि के दौरान अप्रार्थी/ऋणी/गारन्टर अपनी बकाया राशि प्रार्थी कम्पनी के यहां जमा करवा देते है तो उक्त आदेश स्वतः समाप्त होना माना जायेगा, अगर दिनांक **30.11.17** तक अप्रार्थी/ऋणी/गारन्टर अपनी बकाया राशि जमा करवाने में विफल रहते है तो उक्त आदेश दिनांक **01.12.17** से स्वतः प्रभावशील माना जायेगा। **इस आदेश की सूचना प्रार्थी कम्पनी अप्रार्थीगण को देवें।**

7. आदेश आज दिनांक **31.10.2017** को हमारे द्वारा लिखवाया जा कर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(अनिल गुप्ता)
जिला मजिस्ट्रेट एव
जिला कलक्टर, बीकानेर

जिला कलक्टर, बीकानेर