103/2018

जिला कलेक्टर श्रीगंगानगर

A3/1

विविध बैंक प्रकरण सं0 103/2018 (RCMS 2018/00198) आवास फाईनेंसर्स लि. पंजीकृत कार्यालय 201–202 द्वितीय तल, साउथ एण्ड सकेव्यर मानसरोवर इण्डिस्ट्रीयल ऐरयिा जयपुर व स्थानीय शाखा कार्यालय शॉप नं 1 व 2, द्वितीय तल, शक्ति मार्ग राजस्थान पत्रिका कार्यालय के पास, सूरतगढ रोड, श्रीगंगानगर जरिये प्राधिकृत अधिकारी भगत सिंह बनाम मेघराज पुत्र श्री रामूराम 2. सरोज पत्नी श्री मेघराज निवासी वार्ड नम्बर 2, 52 भरत नगर ए, कर्मचारी कॉलोनी, जिला श्रीगंगानगर 3. दर्शन सिंह पुत्र श्री गुरबचन सिंह निवासी जे सी टी क्लॉथ मिल्स, डी–10, वार्ड नम्बर 2, पुरानी आबादी, श्रीगंगानगर

सत्यमेव जयते
Web Copy - Not Official

01.05.2019

पत्रावली पेश हुई। प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता उपस्थित थे। प्रार्थी के अधिवक्ता की बहस दिनांक 03.04.2019 को सुनी गई। पत्रावली का अवलोकन किया गया।

प्रार्थी बैंक के अधिवक्ता द्वारा भारत का राजपत्र अधिसूचना दिनांक 18 दिसम्बर, 2015, पंजीकरण प्रमाण पत्र आवास फाईनेशियर्स लिमिटेड जिसका पूर्व में नाम एयू. हाउसिंग फाईनेसं लि. था, को राष्ट्रीय आवास बैंक से जारी पंजीकरण प्रमाण पत्र एवं एयू हाउसिंग फाईनेसं लि. से आवास फाईनेशियर्स लिमिटेड में नाम परिवर्तन होने सम्बन्धी प्रमाण पत्र की प्रतियां दिनांक 25.06.2018 को पेश की, जो शामिल पत्रावली पहले से है।

प्रार्थी बैंक के प्रतिनिधि का कथन था कि प्रार्थी द्वारा एक प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत पूर्व में प्रस्तुत किया था, जिसमें प्रार्थी बैंक ने इस न्यायालय द्वारा दिनांक 26.06.2018 को निर्णय पारित कर धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस पुनः जारी कर धारा 14 के तहत नया प्रकरण प्रस्तुत करने के लिए स्वतंत्र है, के आदेश दिये गये थे, जिसकी पालना कर बैंक द्वारा दिनांक 20.11.2018 को पुनः एक नया प्रार्थना पत्र वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा

जिला मजिस्ट्रेट श्री गंगानगर

103/2018 जिला कलेक्टर श्रीगंगानगर A3/2

14 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया है कि प्रार्थी बैंक द्वारा अप्रार्थीगण मेघराज पुत्र रामूराम, सरोज पत्नी मेघराज एवं दर्शन सिंह पुत्र श्री गुरबचन सिंह को ऋण सुविधा के रूप में 4.00 लाख दिनांक 06.07.2017 को 3.00 लाख दिनांक 20.11.2017 को कुल 7.00 लाख रूपये (अखरे रूपये सात लाख मात्र) का ऋण स्वीकृत किया था और ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी श्रीमती सरोज पत्नी श्री मेघराज की अचल सम्पत्ति प्लॉट नम्बर 3, ब्लॉक ए, मुरब्बा नम्बर 45, किला नम्बर 11, चक 5 वाई तहसील व जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 1250.00 सक्वेयर फुट) में स्थित है, को प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी। उनका आगे कथन था कि अप्रार्थीगण द्वारा ऋण की शर्तो के अनुसार नियमित रूप से ऋण का भुगतान नही किया गया है जिस कारण उनका ऋण खाता दिनांक 31.12.2016 को अनर्जक परिसम्पत्ति (एन.पी.ए.) के रूप में घोषित कर दिया गया। अप्रार्थी ऋणी के नाम दिनांक 18.09.2018 को 5,57,299/— रूपये व 5,30,405/— रूपये ऋण राशि व इसके पश्चात के ब्याज व अन्य खर्चे अतिरिक्त के बकाया है जिस पर अप्रार्थीगण को धारा 13(2)के अन्तर्गत 60 दिवस का रजिस्टर्ड एडी नोटिस दिनांक 18.09.2018 को उक्त बकाया राशि जमा करवाने का जारी किया गया। धारा 13(2) के 60 दिवस के नोटिस अप्रार्थीगण को जरिए रजिस्टर्ड नोटिस देने के बावजूद भी अप्रार्थीगण द्वारा बैंक की उक्त बकाया राशि जमा नही करवाई गई है। इसलिए अप्रार्थीगण ऋणियों श्री मेघराज, श्रीमती सरोज एवं श्री दर्शन सिंह द्वारा ऋण की सुरक्षा की एवज में प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी गयी श्रीमती सरोज पत्नी श्री मेघराज की उक्त अचल सम्पति प्लॉट नम्बर 3, ब्लॉक ए, मुरब्बा नम्बर 45, किला नम्बर 11, चक 5 वाई तहसील व जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 1250.00 सक्वेयर फुट) का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को पुलिस की सहायता से दिलाया जावे।

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

103/2018 जिला कलैक्टर श्रीगंगानगर A3/3

मैने प्रार्थी कम्पनी के अभिभाषक के उक्त तर्को पर मनन किया एवं पत्रावली में उपलब्ध उनके प्रार्थना पत्र धारा 14 एवं पत्रावली में उपलब्ध अन्य दस्तावेजात का अवलोकन किया तो पाया इस न्यायालय के पूर्व आदेश दिनांक 26.06.2018 की पालना में कार्यवाही कर प्रकरण पुनः पेश किया है। उक्त प्रार्थना पत्र के अनुसार प्रार्थी बैंक ने **अप्रार्थी श्री मेघराज, श्रीमती सरोज पत्नी श्री मेघराज एवं दर्शन सिंह को 7.00/— लाख रूपये (अखरे रूपये सात लाख मात्र) की ऋण राशि की स्वीकृति प्रदान की थी।** ऋण की सुरक्षा की एवज में अप्रार्थी श्रीमती सरोज पत्नी श्री मेघराज की उक्त अचल सम्पत्ति प्लॉट नम्बर 3, ब्लॉक ए, मुरब्बा नम्बर 45, किला नम्बर 11, चक 5 वाई तहसील व जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 1250.00 सक्वेयर फुट) जो प्रार्थी बैंक के पास रहन रखी है। प्रार्थी बैंक के प्रार्थना धारा 14 एवं उसके समर्थन में प्रस्तुत दस्तावेजात एवं शपथ पत्र के अनुसार अप्रार्थीगण ऋणी का खाता दिनांक **31.12.2016 को अनर्जक परिसम्पत्ति(एन.पी.ए.)** हो गया। बैंक द्वारा **अप्रार्थीगण ऋणियों को रजिस्टर्ड डाक द्वारा धारा 13(2) के नोटिस दिनांक 18.09.2018 भिजवाये गये।** श्री दर्शन सिंह को धारा 13(2) के तहत जारी नोटिस के फलस्वरूप पोस्ट ऑफिस का ऑन लाईन ट्रैक कंसाईनमैंट के अनुसार तामील हो चुकी है, जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध है एवं दिनांक 20.09.2019 को सीमा संदेश एवं दी इण्डियन एक्सप्रैस में धारा 13(2) के नोटिस का प्रकाशन भी करवाया है की प्रति भी रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। इस प्रकार धारा 13(2) के नोटिस तामील के **बाबजूद भी अप्रार्थीगण ऋणियों ने प्रार्थी बैक** की बकाया ऋण राशि जमा नही करवाई है और न ही शपथ पत्र के उक्त नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया है।

वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के अन्तर्गत प्रस्तुत प्रार्थना पत्र पर कार्रवाई करने के लिए विवादग्रस्त भूमि जिसका भौतिक कब्जा चाहा जा रहा है

जिला मजिस्ट्रेट श्री गंगानगर

103/2018 जिला कलैक्टर श्रीगंगानगर A3/4

वह सम्बन्धित जिला मजिस्ट्रेट के क्षेत्राधिकार में होना आवश्यक है और दूसरा सम्बन्धित ऋणियों पर धारा 13(2) के नोटिस की तामील ऋणियों/जमानतदारों पर होनी आवश्यक है।

जहां तक ऋण की एवज में बंधक रखी गयी **अचल सम्पत्ति** प्लॉट नम्बर 3, ब्लॉक ए, मुरब्बा नम्बर 45, किला नम्बर 11, चक 5 वाई तहसील व जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 1250.00 सक्वेयर फुट) **जो ऋणी श्रीमती सरोज के नाम से है और जो प्रार्थी बैंक के पास बंधक रखी हुई है,** का संबध है, उक्त सम्पत्ति जिसका भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक द्वारा चाहा जा रहा है वह निम्न हस्ताक्षरकर्ता के क्षेत्राधिकार जिला श्रीगंगानगर में स्थित है। इसलिए वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 की धारा 14 के तहत निम्न हस्ताक्षरकर्त्ता कार्रवाई करने के लिए सक्षम है।

जहां तक धारा 13(2) के जारी नोटिस 18.09.2018 की तामील का प्रश्न है। **वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 के प्रावधानों के अनुसार एंकोर एसेट रिकन्स्ट्रक्शन कंपनी प्राईवेट लिमिटेड कम्पनी के साथ आवास फाईनेंस लि. का एग्रीमैंट होने के कारण उक्त कम्पनी ने राशि वसूली हेतु धारा 13(2) का नोटिस नियमानुसार जारी किया है।** प्रार्थना पत्र के अनुसार दिनांक 18.09.2018 को 60 दिवस में राशि जमा करवाने का धारा 13(2) का जारी नोटिस अप्रार्थी श्री दर्शन सिंह को पोस्ट ऑफिस के ट्रैक कंसाईनमैंट के अनुसार प्राप्त हो चुका है और शेष के तामील नहीं होने के कारण समस्त अप्रार्थी के नाम का नोटिस धारा 13(2) दिनांक 20.09.2018 के सीमा संदेश एवं दी इंडियन एक्सप्रैस में प्रकाशन करवाया जा चुका है, की प्रति पेश की है, जो रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। **इसके बाबजूद भी अप्रार्थीगण ने बैक** की समस्त बकाया राशि जमा नही करवाई है और न ही शपथ पत्र के अनुसार नोटिस पर कोई आपत्ति या अभ्यावेदन प्रस्तुत किया। इसलिए ऋण की सुरक्षा की एवज में ऋणी श्रीमती सरोज द्वारा बंधक रखी गई उक्त अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा प्रार्थी बैंक को दिलाया जाना उचित होगा।

जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर

जिला कलेक्टर
श्रीगंगानगर

अतः प्रार्थी कम्पनी आवास फाईनेंसर्स लि. का उक्त प्रार्थना पत्र दिनांक 20.11.2018 वित्तिय आस्तियों का प्रतिभूतिकरण और पुर्नगठन और प्रतिभूति हित प्रवर्तन अधिनियम 2002 अन्तर्गत धारा 14 **स्वीकार किया जाता है** और अप्रार्थीगण ऋणीयों द्वारा प्रार्थी बैंक से प्राप्त ऋण की सुरक्षा की एवज में रखी गई अचल सम्पत्ति प्लॉट नम्बर 3, ब्लॉक ए, मुरब्बा नम्बर 45, किला नम्बर 11, चक 5 वाई तहसील व जिला श्रीगंगानगर (क्षेत्रफल 1250.00 सक्वेयर फुट) जो कि गारंटर श्रीमती सरोज पत्नी श्री मेघराज के नाम से है और श्रीगंगानगर में स्थित है, का भौतिक कब्जा जरिये पुलिस की सहायता से प्रार्थी बैंक को दिलाये जाने के आदेश दिये जाते है। **इस आदेश की प्रति जिला पुलिस अधीक्षक श्रीगंगानगर को इस आदेश के साथ अग्रेषित की जाती है कि प्रार्थी बैंक को उक्त अचल सम्पत्ति का भौतिक कब्जा दिलाने हेतु उनके चाहे अनुसार, नियमानुसार पुलिस सहायता सम्बन्धित पुलिस थाना के माध्यम से उपलब्ध करवाई जावें।** आदेश की प्रति प्रार्थी बैंक व जिला पुलिस अधीक्षक श्रीगंगानगर को पालनार्थ भिजवाई जावे।

यह आदेश आज दिनांक 01.05.2019 को मेरे द्वारा लिखाया जाकर खुले न्यायालय में सुनाया गया।

(शिवप्रसाद मदन नकाते)
जिला मजिस्ट्रेट
श्री गंगानगर